



דע זכויותיך וחובותיך

מדריך למוכר/רוכש זכות במקרקעין



2026



לקוחות נכבדים

רשות המסים מופקדת על גביית הכנסות המדינה, המהוות את מקור המימון המרכזי לשירותי הממשלה לאזרחיה. על מנת למלא את תפקידה, פועלת הרשות להגברת האכיפה ולהעמקת הגבייה, לקידום חקיקה המתמודדת עם פרצות מס לקידום מדיניות מיסוי הוגנת וצודקת תוך שמירה על חוסנה הכלכלי של מדינת ישראל וצמצום הפערים בחברה.

בצד הגביה, חרתה רשות המסים על דגלה את שיפור השירות לאזרח וחתירה להגברת האמון הציבורי ברשות. בתור משרתי ציבור, חובה עלינו לזכור את הציבור אותו אנו אמונים לשרת מדי יום, במתן שירות שוויוני, איכותי ויעיל. עלינו להשקיע בפישוט תהליכים, הפחתת בירוקרטיה בין הרשות לאזרח והגברת הזמינות והשקיפות.

הגשת הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין באופן מלא ובמועד וכן תשלום המס בזמן מבטיחים את מימון השירותים שמעניקה המדינה ואת מילוי חובותיכם האזרחיות. דיווח מלא ונכון מצדכם, מאפשר לנו להעניק לכם שירות יעיל ומהיר.

לאור העובדה שחוק מיסוי מקרקעין כולל סעיפי חוק רבים ומורכבים וכיוון שמקרקעין מהווים נכס כלכלי מהותי כמעט בכל בית אב, מצאנו לנכון לרכז את עיקרי החוק בחוברת הדרכה זו.

המדריך מתעדכן מפעם לפעם בהתאם לצורך ומפורסם אחת לשנה באתר האינטרנט של רשות המסים כך שיהיה נגיש ומעודכן. אני מאמין כי המדריך יסייע בהבנת החוק ובידיעת החובות והזכויות כמוכר/רוכש זכות במקרקעין.

באתר הרשות ניתן למצוא כלים לחישוב **מס רכישה** ו**מס שבח**, אפשרות ל**תשלומי מסים**, מדרגות חישוב מס מעודכנות, טפסים, הודעות והסברים נוספים.

כמו כן, בהמשך למדיניות בה דוגלת הרשות של הגברת השימוש בכלים דיגיטליים, שיפור השירות וצמצום הליכים בירוקרטים, מפעילה הרשות מערכת מקוונת לעורכי דין מייצגים במיסוי מקרקעין – מערכת "שבח-נט". המערכת מאפשרת למייצגים שיש באמתחתם "כרטיס חכם" קשר און-ליין דו-כיווני זמין ומקיף במסגרתו יוצגו בפני המשתמש כל הנתונים הרלוונטיים לשומה בה הוא מופיע כמייצג במרשמים לרבות האפשרות לשלם ולהדפיס אישור מסים, שליחת פניות טכניות לתיקוני אישורים לטאבו וכדו'.

בנוסף, ניתן להגיש באמצעות המערכת בקשה להארכת מועד להגשת השגה, בקשה להארכת מועד לתיקון שומה, בקשה לבחינת החלטה לדחיית הקטנת מקדמה, הודעות לפי פרק חמישי 4 (פינוי בינוי) ולפי פרק



חמישי 5 (תוכנית חיזוק) על פי חוק, הגשת הצהרה ומסמכים נלווים באמצעות קשר בין מחשבי וזאת כחלק מיישום הוראות סעיף 76א לחוק ותקנות הדיווח המקוון בדבר קביעת חובת הגשת הצהרה ומסמכים באופן מקוון החל מיום 01.12.2017.

בנוסף, הוקם למענכם **באזור האישי של רשות המסים** נושא של נדל"ן, בו תוכלו לצפות בכל העסקאות שדווחו על שמכם למיסוי מקרקעין, להצהיר על מכירת זכות במקרקעין למי שאינו מיוצג, להנפיק אישור מסים ועוד.

באתר רשות המסים ניתן להגיש **בקשה לתיקון שומה/ השגה** (החל מיום 01.09.2020 חלה חובת הגשה באופן מקוון בלבד).

מערכת נוספת אותה השיקה הרשות הינה מערכת לשילוב טכנולוגיות מחשוב אוטומטיות מתקדמות שמטרתן קיצור משך הזמן הנדרש לקליטת הצהרות מקוונות ולעריכת שומות מס שבח ורכישה (בסוגי עסקאות נבחרות) בתנאי שהוגשה באופן מלא (הצהרה משותפת מוכר ורוכש, צירוף שומות עצמיות/ בקשות לפטור, צירוף טופס חתימות מקוצר מלא כנדרש, הסכם מכר ומסמכים נלווים).

נשמח לעמוד לרשותכם במתן שירות, הדרכה והסברים נוספים באמצעות מרכזי התמיכה הטכנית. לריכוז דרכי פניה לרשות המסים בישראל **לחץ כאן**.

בכבוד רב

שי אהרונוביץ'

מנהל רשות המסים בישראל

עריכה: שוקי שרצקי, ינון רענן

בהוצאת: מחלקת שומת מקרקעין ואגף דוברות, תקשורת והסברה

מהדורה שמונה עשרה - אפריל 2026



תוכן עניינים

5	מבוא
6	א. תמצית חוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה
11	ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין
14	ג. אופן הגשת ההצהרה
31	ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה
33	ה. חישוב מס שבח, הקלות ופטורים
50	ו. חישוב מס הרכישה, פטורים
54	ז. הליכי השומה
58	ח. תשלום המס וגבייתו
61	ט. טבלאות חישוב
66	י. מידע כללי
69	נספח מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות מלחמה



מבוא

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (ובשמו הקודם חוק מס שבח מקרקעין) נכנס לתוקפו ביום 22.08.1963. במהלך השנים תוקן החוק מספר רב של פעמים והוא הותאם לשינויים הכלכליים, לשינויים במבנה העסקאות ולהתפתחות בשוק הנדל"ן.

ע"פ החוק, מוטל על מוכר זכות במקרקעין ועל עושה פעולה באיגוד מקרקעין מס שבח ואילו על הרוכש מוטל מס רכישה.

בארץ פרוסים **10 משרדי מיסוי מקרקעין אזוריים** שתפקידם יישום הוראות החוק, נהלי העבודה והוראות הביצוע בתחום שיפוטם.

במדריך זה נסקור את הוראות החוק ונהלי העבודה הקשורים למכירת/רכישת **זכות במקרקעין**, את חובות המוכר והרוכש בכל הקשור להגשת הצהרה ותשלום המס ואת זכויותיהם להקלות ופטורים.

המדריך נועד לסייע למי שבכוונתו למכור או לרכוש זכות במקרקעין או למי שכבר ביצע עסקה ומבקש לבחון את השומה שנערכה לו.

המדריך כולל הסברים לגבי מהות החוק, סוגי המסים החלים בעסקה ואופן חישובם (כולל דוגמה מספרית), מועדי תשלום המס והטפסים שבאמצעותם יש להצהיר על מכירה/רכישה.

החוק מאפשר ייצוגכם על ידי עורך דין **בכל הליכי השומה** או על ידי רואה חשבון/יועץ מס **בהליך השגה במס שבח בלבד ובכל הקשור לחישוב המס בלבד** (ייצוג על ידי רואה חשבון/יועץ מס כאמור, הוא בתנאי שהנכם חייבים בהגשת דוח שנתי למס הכנסה והמכירה חייבת במס, ראה הוראות ותנאי סעיף 109א לחוק מיסוי מקרקעין).

יחד עם זאת, כל מוכר/רוכש רשאי לייצג את עצמו מול משרדי מיסוי מקרקעין ולשם כך ראינו לנכון להביא בפניכם את המידע שבמדריך.

האמור במדריך מעודכן להוראות החוק נכון ליום 16.1.2026.

הדברים המובאים במדריך זה אינם באים במקום הוראות הדין. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במדריך זה לבין הוראות הדין, קובעות הוראות הדין בלבד.



תמצית חוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה



חוק מיסוי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: החוק), עוסק במיסוי **זכות במקרקעין** וזכות באיגוד מקרקעין, בעת מכירתו (כאמור המדריך מתרכז במכירת זכות במקרקעין).

מקרקעין מוגדרים בחוק כקרקע בישראל לרבות בתים, בניינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע.

זכות במקרקעין מוגדרת בחוק כ-בעלות, חכירה העולה על 25 שנים, בין שבדין ובין שביושר, הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור (לעניין הרשאה במקרקעי ישראל - אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים).

מכירה לעניין זכות במקרקעין בין בתמורה ובין ללא תמורה מוגדרת בחוק ככל הענקה של זכות במקרקעין, העברתה או ויתור עליה.

החוק קבע כי הורשה, העברת זכות במקרקעין אגב גירושין, הקניית זכות במקרקעין לנאמן/ אפוטרופוס/ מפרק/ כונס נכסים אינן מכירות.

חוק מיסוי מקרקעין הנו חוק טריטוריאלי והוא חל על רכישה ומכירה של זכות במקרקעין המצויים במדינת ישראל (בכלל זה יהודה ושומרון ולגבי אזרחי ישראל כהגדרתו בסעיף 16א').

החוק עוסק בהטלת שני מסים: מס שבח ומס רכישה, כפי שיפורט בהמשך.

יודגש כי רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) מותנה באישור בדבר העדר חובות במס שבח, מס רכישה ומס רכוש בשל המקרקעין הנמכרים.

תשומת הלב לתיקון 83 לחוק מיסוי מקרקעין בעניין הנפקת אישור לרישום העסקה בלשכת הרשם ביישובי מיעוטים.



מס שבח

סעיף 6 לחוק קובע כי מס שבח מקרקעין יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין. מס שבח מקרקעין הנו למעשה מס רווח הון, המוטל על מוכר זכות במקרקעין / זכות באיגוד מקרקעין אשר אינה מהווה בידיו "מלאי עסקי". המס מוטל במקרה בו למוכר נוצר רווח ממכירת הזכות במקרקעין. לא יוטל מס במקרה של הפסד. לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס, שבה נעשתה המכירה. החוק קובע את דרך חישוב השבח, את ההוצאות המותרות בניכוי, את ההוראות לקביעת יום המכירה ושווי המכירה ואת ההוראות לקביעת יום הרכישה ושווי הרכישה. בנוסף, קובע החוק פטורים שונים והקלות ממס.

מס רכישה

סעיף 9(א) לחוק קובע כי במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה. מס הרכישה הנו בשיעור משווי המכירה. בנכסים שאינם מהווים דירת מגורים, שיעור המס קבוע לכל השווי ואילו בדירות שישמשו למגורים שיעור המס מדורג. כמו כן קיימות תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס רכישה), התשל"ה – 1974 הקובעות פטורים והקלות ממס רכישה.

מקדמה למס שבח

סעיף 15(ב) לחוק קובע כי הרוכש ישלם מקדמה על חשבון מס השבח שחייב בו המוכר **בעסקאות המנויות בסעיף**. גובה המקדמה נקבע כמפורט:

- 15% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא עד 6.11.2001.
- 7.5% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא מיום 7.11.2001 ואילך.
- ברכישה מחברה שיעור המקדמה הוא תמיד 7.5% מהתמורה.



מועד תשלום המקדמה

הרוכש חייב בהעברת סכומי המקדמה מיד לאחר ששילם מעל 40% מהתמורה למוכר, וברכישה מקבלן מיד לאחר ששילם מעל 80% מהתמורה (אלא אם המוכר הציג אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 על היות המכירה פטורה ממס שבח ומתשלום מקדמה).

בכל מקרה לא תקום חובת תשלום המקדמה לפני שחלפו 30 יום ממועד העסקה.

הקטנת סכום המקדמה

המוכר או הרוכש יכולים להגיש בקשה להקטנת מקדמה המבוססת על השומה העצמית למס שבח. במקרה של בקשה כזו יש לוודא כי הוגשו כל המסמכים התומכים בשומה העצמית.

את הבקשה להקטנה יש להגיש ע"ג **טופס 7155** ולצרפה להצהרה המקוונת במקום המתאים בעת שליחת ההצהרה המקוונת. יובהר כי גם בסמכות המנהל להקטין מקדמה ביוזמתו.

המנהל יחליט בבקשה להקטנה תוך 20 יום מהגשתה או תוך 20 יום ממועד הגשת ההצהרה הכוללת שומה עצמית של המוכר – לפי המאוחר.

לא נתן המנהל תשובה במועד, יראו את הבקשה לעניין גובה המקדמה כאילו נתקבלה.

אם דחה המנהל את הבקשה להקטנת המקדמה ניתן להגיש בקשה לבחינת ההחלטה לדחיית הקטנת מקדמה וזאת ע"ג **טופס 7156** (מייצג יכול להגיש בטופס מקוון דרך מערכת המייצגים). בקשה זו תיבחן על ידי גורם אחר שלא טיפל בבקשה הראשונה והוא ייתן תשובתו תוך 45 ימים. לא נתן החלטה במועד זה, יראו את הבקשה כאילו התקבלה.

יודגש כי גם למנהל מס שבח הסמכות להקטין את סכום המקדמה גם אם לא הוגשה בקשה על ידי אחד הצדדים.

הוראות כלליות

- החוק קובע כי יראו את סכום המקדמה ששילם הרוכש כחוק כחלק מהתמורה החוזית שנקבעה בין הצדדים לעסקה.
- כדי שיופק שובר תשלום ייעודי למקדמה יש להגיש בקשה לתשלום מקדמה באמצעות **טופס 7152**.
- בעת תשלום מלוא המקדמה יינתן אישור לטאבו למס שבח.



אישור מקדים למס רכישה

החוק קובע כי בהתקיים התנאים הבאים, יינתן גם אישור לטאבו למס רכישה עוד טרם נערכה שומת מנהל:

- חלפו 60 יום מיום הצהרת הרוכש או 30 ימים מהיום שהמציא הרוכש למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם – לפי המאוחר.
- המנהל לא ערך שומת מס רכישה (התיק עדיין פתוח).
- המקדמה למס שבח כאמור לעיל שולמה כחוק על ידי הרוכש.
- אם הגיש הרוכש בקשה להקלה במס (למשל נכה או עולה) או בקשה לפטור ממס רכישה, הוא המציא את כל המסמכים הנדרשים להוכחת זכאותו.
- בנוסף נקבע מסלול מקדמה למס רכישה למי שעומד בתנאים שקבע המנהל ושילם את המקדמה למס שבח.

אישורי מסים במכירת דירת מגורים מזכה פטורה:

למוכר ורוכש בעסקת מכר דירת מגורים מזכה פטורה, לפי פרק חמישי ובתנאים שנקבעו בחוק, יקבלו אישורי מסים עוד לפני ששודרה שומת המנהל. להרחבה ראו הוראת ביצוע 2/2018.

עוד נקבע במסגרת תיקוני החקיקה כי אישור מקדמה למס רכישה יחייב את רשם המקרקעין לרשום הערה על פיה המנהל טרם אישר כי ניתן פטור / שולם המס ע"פ שומת המנהל. בעת הנפקת אישור המנהל לטאבו, לאחר עריכת השומה ותשלום המס על פיה, יועבר העתק מקוון לרשם המקרקעין כדי שההערה תבוטל.



מרכז מידע של מיסוי מקרקעין

המרכז עונה על פניות בנושא חוק מיסוי מקרקעין
והוא נותן ליווי ותמיכה בנושאים הבאים:

הפעלת יישומי מיסוי מקרקעין באתר רשות המסים
(חישוב מס רכישה, חישוב מס שבח, מאגר מידע נדל"ן,
מצב שומה, בדיקת אישור קבלן ועוד)

•

הכוונה לטפסים נדרשים ליישום החוק
כולל אופן המילוי וההגשה

•

הנפקת שוברי תשלום ואישורים לרשם המקרקעין (טאבו)

•

תמיכה ייעודית בציבור עורכי הדין בשימוש במערכת המייצגים

•

תמיכה בהגשת הצהרה ומסמכים נלווים באופן מקוון
(באמצעות מערכת המייצגים)

•

מענה והדרכה בנושא נזקים כתוצאה מפעולות איבה

•

מענה לשאלות כלליות

•

בפניות המופנות בקשר לעסקה שהוגשה בגינה הצהרה יש צורך בהזדהות

ניתן לפנות אל מרכז המידע הטכני של מיסוי מקרקעין

בימים א, ב, ד, ה' - בשעות 8:15-15:30 | ביום ג' - בין השעות 8:15-12:30

באחד ממספרי הטלפון *4954 | 1-2222-4954 | 02-5656400 שלוחה 2

פנייה בכתב ניתן לשלוח **במערכת הפניות** של רשות המסים

תמיד לשרותכם - מרכז התמיכה של רשות המסים



ב. הצהרה על מכירת / רכישת זכות במקרקעין

על-פי סעיף 73(א) לחוק, המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, תוך 30 ימים מיום המכירה, הצהרה המפרטת את:

1. פרטי הזכות
2. פרטי העסקה
3. התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה
4. התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה
5. הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח
6. סכום המס המגיע ודרך חישובו
7. זכאות לפטור או הנחה מהמס החל

על-פי הוראות סעיף 73(ג) לחוק, הרוכש זכות במקרקעין ימסור למנהל, תוך 30 ימים מיום הרכישה, הצהרה המפרטת את:

1. פרטי הזכות
 2. פרטי העסקה
 3. התמורה בעד הזכות
 4. סכום המס המגיע, אם מגיע ודרך חישובו
 5. זכאות לפטור מהמס החל
 6. פרטים כאמור בסעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן:
- פרטים לעניין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה (בצירוף אסמכתאות)
 - הצהרה כי במועד הגשת הצהרת הרוכש, פרטי אמצעי התשלום לא ידועים לו (במקרה זה ידרש להשלים בהמשך).



דיווח סכום המס המגיע ודרך חישובו:

את סכום **מס הרכישה** ודרך חישובו יש לערוך בטופס ההצהרה במקום שמועד להצהרת הרוכש (פרק ו).
 את סכום **מס השבח** ודרך חישובו יש לערוך ע"ג **טופס 2990 / 2990א** ולצרפו לטופס ההצהרה.
 באתר רשות המסים מופיע הטופס במתכונת מקוונת שאף מחשבת את המס לפי נתוני השומה העצמית. ניתן לקבל מספר חישוב ולדווח אותו כחלק מההצהרה המקוונת.
 פרטי ההצהרה ידווחו על גבי טפסים ממוחשבים שקבע המנהל (כפי שיפורטו בהמשך) וישלחו למשרד מיסוי מקרקעין האזורי שבתחום טיפולו נמצאים המקרקעין.

- החל מיום 1.9.2022 חלה חובה להגיש את השומה העצמית במס שבח באופן מקוון באמצעות טופס 2990 / א ממוחשב שקבע המנהל (או באמצעות קובץ במבנה אחיד שקיבל אישור המנהל).
- דיווח חלקי של נתוני הצהרה, כפי שפורטו לעיל, **לא ייחשב כהצהרה** על פי החוק.
- כל איחור במועד הגשת ההצהרה יגרור חיוב בקנס אי הצהרה במועד (סעיף 94א(א)(1) לחוק).
- חובת ההצהרה חלה גם אם המוכר/הרוכש מבקשים פטור מהמס.
- פרוט אמצעי התשלום בהצהרת הרוכש נדרש **כחובה** בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח 2018 בכל רכישה החל מיום 1.1.2019.





החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח 2018

החוק כולל, בין היתר, הגבלות על השימוש במזומן ובשיקים וכן חובת תיעוד אמצעי תשלום ותקבול. ההגבלות חלות באופן גורף על כל אדם, תוך הבחנות נקודתיות על: עוסק, אדם שאינו עוסק, תייר, רו"ח ועו"ד בעת מתן "שירות עסקי" ללקוח. בחוק נקבע כי יוטל עיצום כספי או קנס מנהלי על מפרי החוק, בהתאם לסיווגם וכן עונשי מאסר בשל מעשי מרמה והכל כפי שיפורט בהמשך. למי שעבר על הוראות החוק נשלח מכתב כוונה להטלת עיצום כספי או קנס. בגין המכתב ניתן להגיש מכתב טענות **טופס 9100**.

לידיעתכם, החוק קובע כי רוכש זכויות במקרקעין בתמורה, החייב בהגשת הצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, יהיה חייב במסגרת הצהרתו, לסמן ולמלא אחת משתי האפשרויות הבאות:

- פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ככל שידוע לו במועד ההצהרה.
- פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לו במועד הגשת ההצהרה, ובמקרה זה קיימת חובת השלמת דיווח חצי שנה לאחר קבלת החזקה בנכס הנרכש. השלמת הדיווח יכולה להתבצע באמצעות מערכת המייצגים של עורך הדין המייצג או ע"י הרוכש ישירות באתר רשות המסים תחת היישום: "השלמת/עדכון פרטי אמצעי תשלום".

ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד. מילוי סעיף זה הינו חובה.

בעת הגשת הצהרה מקוונת לא ניתן יהיה לשלוח את ההצהרה ללא מילוי כל השדות.

הצהרה המוגשת בצורה ידנית, ללא מילוי הסעיף כנדרש, תיחשב לשומה בהעדר הצהרה עד להשלמתה. ללא פירוט כאמור, לא יונפק אישור מסים בגין העסקה.

כדאי להגיש הצהרה מלאה ובזמן

מוכר/רוכש זכות במקרקעין חייב בהגשת הצהרה במועד החוקי על גבי טפסים שנקבעו לכך.

איחור במועד הגשת הצהרה יגרור חיוב בקנס כחוק. דיווח חלקי של נתונים המחויבים על פי החוק לא ייחשב כהצהרה ויעכב את הטיפול בשומה.

- בכל הצהרה החייבת במס יש להגיש שומה עצמית חייבת הכוללת את סכום המס ודרך חישובו.
- בהצהרה פטורה יש לדווח את סעיף הפטור המבוקש.
- בהצהרה שחלקה פטורה וחלקה חייבת, יש להגיש שומה עצמית חייבת ולציין את סעיף הפטור המבוקש.
- בכל הצהרה חייבת/פטורה חובה להגיש טופס חתימות מקוצר המאשר את אמיתות הנתונים המדווחים.



go.gov.il/taxes





אופן הגשת הצהרה

הסבר כללי

סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המוכר והרוכש זכות במקרקעין חייבים למסור הצהרה למנהל על ביצוע העסקה.

סעיף 112 לחוק קובע כי המנהל רשאי לקבוע טפסים הדרושים לביצוע החוק ומשקבע טפסים כאמור, לא ישתמש אדם אלא בהם.

לצורך הגשת הצהרה כאמור, קבע המנהל 3 טפסים על פי חלוקה לסוג הנכס הנמכר:

טופס מספר 7000 - המיועד להגשת הצהרה על מכירה/רכישה של דירת מגורים מזכה פטורה ממס שבח שאינה כוללת זכויות בנייה בלתי מנוצלות (במכירה של דירת מגורים מעל תקרת הפטור, יש להגיש על גבי טופס 7002).

טופס מספר 7000/ב - המיועד להגשת הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין שהריווח ממכירתה נתון לשומת מס הכנסה ואשר בגין מכירתה מבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק (הטופס מיועד לדיווח על מכירת/רכישת נכס של קבלן).

טופס מספר 7002 - המיועד להגשת הצהרה על מכירת/רכישת כל זכות במקרקעין שאינה מנויה על הנכסים המפורטים בהצהרות לעיל.

• סעיף 76 א' לחוק קובע כי שר האוצר באישור ועדת הכספים רשאי לקבוע כי ההצהרות ומסמכים נלווים יוגשו באופן מקוון.



בתאריך 11.07.2017 אושרו על ידי ועדת הכספים התקנות בדבר הגשת הצהרות מסמכים, בקשה לתיקון שומה והשגה באופן מקוון. בתקנות ובכללים שפורסמו ברשומות ביום 15.10.2017 נקבע, בין היתר, כי הגשת הצהרה לפי סעיף 73 ומסמכים נלווים לפי סעיף 96 באופן מקוון יחולו כחובה מיום 1.12.2017.

- מוכר/רוכש המיוצג על ידי עו"ד יגיש הצהרה באמצעות המייצג דרך מערכת המייצגים (מערכת שבח.נט)
- מוכר/רוכש שאינו מיוצג על ידי עו"ד - ניתן להגיש **הצהרה מקוונת** לאחר ביצוע הזדהות לשירותים המקוונים **באתר רשות המסים**

חריגי הגשת הצהרה באופן מקוון

בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח – 2017 נקבעו שני מקרים בהם ניתן להגיש הצהרה ומסמכים באופן שאינו מקוון:

1. עורך דין אשר גילו היה 66 או יותר ביום 15.10.2017 (מועד פרסום תקנות מיסוי מקרקעין דיווח מקוון) שמגיש מסמך מקרקעין בשם חייב, רשאי להגיש מסמך מקרקעין באופן שאינו מקוון. עורך דין שמבקש להגיש בהתאם הצהרה ידנית, ישתמש באחד מהטפסים הייעודיים הבאים (הטפסים נמצאים באתר רשות המסים):

טופס 7000 לעורכי דין מורשים
טופס 7000/ב לעורכי דין מורשים
טופס 7002 לעורכי דין מורשים

דגשים

- עורך דין שעומד בתנאים ומבקש להגיש הצהרה בדרך זו יכול לעשות זאת רק לגבי המוכר/רוכש אותו הוא מייצג (ובהתאם הוא שיופיע במרשמים כמייצג בשומה).
- שימוש בטופס והגשתו על ידי מי שאינו עו"ד או על ידי מי שאינו עו"ד שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017 כאמור לא יהווה הצהרה והוא יוחזר למגיש.
- 2. בתקנות ניתנה סמכות למנהל מס שבח לאשר דיווח שאינו מקוון במקרה בו חייב בהגשת מסמך אינו מיוצג על ידי עו"ד, והוכח להנחת דעתו של המנהל כי החייב אינו יכול להגיע למשרדי הרשות מפאת מגבלות פיזיות או מכיוון שנמצא מחוץ לישראל.



מכאן, שחייב המבקש להגיש מסמך שלא באופן מקוון, לקבל תחילה את אישור המנהל.

הפניה למנהל תהיה בכתב באמצעות טופס "בקשה לאישור דיווח שאינו מקוון" (טופס 7100) והיא תכלול את פרטי החייב, פרטי העסקה והסיבה בגינה החייב לא יכול להגיע למשרדי הרשות. לבקשה יצרף המבקש מסמכים תומכים.

בנוסף, יצרף המבקש מראש טופס הצהרה ייעודי ידני, מלא על כל סעיפיו (7002/ב7000/7000). המנהל יטפל בבקשה בהקדם ויודיע למבקש אם הוא מאשר הגשה שאינה מקוונת או שהוא דוחה הבקשה.

אישור המנהל הגשה שאינה מקוונת, ישלח למבקש מכתב אישור ויעביר את טופס ההצהרה למשרד מיסוי מקרקעין האזורי לצורך קליטתו.

דחה המנהל הבקשה, יודיע על כך למבקש בכתב ועל החייב תחול חובת הגשת דיווח באופן מקוון בלבד.

באתר רשות המסים תחת נושא מיסוי מקרקעין וחובת דיווח מקוון מוצג מידע רחב בנושא, כולל: נוסח התקנות והכללים, שאלות ותשובות, מצגות הסבר להגשה מקוונת, המורשים להגיש הצהרה ידנית והטפסים היעודיים לנושא ופרטי מרכז התמיכה.

שלבי הגשת הצהרה מקוונת

1. בחירת טופס ההצהרה המקוון המתאים (7002/ב7000/7000) וציון מגיש ההצהרה (המוכר/הרוכש/המוכר והרוכש).
2. מילוי כל שדות החובה בטופס כולל השומה העצמית (שומה עצמית למס רכישה יש לערוך כחלק מההצהרה, ושומה עצמית למס שבח ניתן לערוך באמצעות "מחשבון שומה עצמית" שבמערכת שבח.נט ולהזין את מספר הטופס בשדה המיועד לכך בטופס הדיווח המקוון או באמצעות תוכנה אחרת שקיבלה את אישור המנהל ולצרף קובץ JSON שהתוכנה הפיקה בשדה המיועד לכך בטופס הדיווח המקוון. המערכת שומרת את המידע המוזן להצהרה באופן אוטומטי ולכן ניתן להשלים טיוטת הצהרה שמולאה (חלקית).
3. הפקת טופס חתימות מקוצר (לכל טופס הצהרה יש טופס מקוצר מתאים). ניתן להפיק טופס מובנה שכולל את כל הפרטים לפני שליחת ההצהרה ובתנאי שכל שדות החובה מולאו בהצהרה. כמו כן קיימים טפסים למילוי ידני גם בעמוד הבית של מערכת המייצגים.



4. החתמת המצהיר על הטופס המקוצר לאחר שהוזהר כי עליו להצהיר על נתוני אמת.
5. סריקת הטופס המקוצר וצירופו במסגרת שליחת ההצהרה
6. סריקת כל המסמכים הנלווים להצהרה (חוזה/ניכויים/נסח טאבו/חשבון ארנונה וכו') בקובץ אחד לכל נושא וצירופם במסגרת שליחת ההצהרה. (מסמכים אלו ניתן לשלוח גם לאחר שליחת ההצהרה וקבלת מספר השומה באמצעות לשונית "שליחת מסמכים").
7. שליחת ההצהרה המלאה באופן מקוון וקבלה מיידית של מספר השומה (המערכת בודקת מילוי השדות וחוסמת שליחה אם קיים חוסר. ככל שכל השדות מולאו ניתן להוסיף לפני השליחה הערות המייצג. ניתן להדפיס את טופס ההצהרה גם לפני שליחתו ובתנאי שכל שדות החובה מולאו).

טופסי ההצהרה

טופסי ההצהרה מיועדים לשמש הן את המוכר והן את הרוכש. לפיכך, חלקים מיסוימים בטופס משותפים לשני הצדדים לעסקה. ניתן להשתמש בטופס אחד לדיווח על מכירה/רכישה בידי מספר מוכרים/רוכשים באותה עסקה. להלן המבנה של טופסי ההצהרה:

כותרת - זיהוי הגורם מגיש ההצהרה (מוכר ו/או רוכש) וזיהוי הנכס הנמכר

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה ופרטי עורך הדין המייצג

חלק ב - פרטים על ההצהרה, מסלול המיסוי ותשלומים (בטופס המקוון משולב חלק זה עם חלק ה' / ו')

חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת (נתונים משותפים למוכר ולרוכש)

חלק ד - פרטי העסקה (נתונים משותפים למוכר ולרוכש)

חלק ה - הצהרת המוכר

חלק ו - הצהרת הרוכש

**ניתן לקבל מידע על שיוך יישוב למשרד אזורי דרך אתר רשות המסים
בסרגל "יחידות קבלת קהל"**



טופס 7000

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ממס שבח שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח.

כותרת - זיהוי מגיש ההצהרה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מי מגיש את ההצהרה (מוכר/רוכש). כאמור, ניתן להגיש בטופס אחד הן את הצהרת המוכר והן את הצהרת הרוכש.

תשומת לבכם לנוסח ההצהרה שבראש הטופס ולפיה מדובר במכירת/רכישת דירת מגורים מזכה שאין לה זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

פרטי הנכס

בחלק זה יש לציין במשבצות המתאימות את זיהוי הנכס: גוש, חלקה ותת חלקה וזאת כפי שמופיע במרשמי הזכויות (טאבו/מינהל/חברה משכנת).

בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס: עיר/יישוב, רחוב ומספר בית וכל תיאור אחר המקל על זיהויו.

יש להדגיש כי פרטי הנכס מהווים חלק בלתי נפרד מההצהרה שעל המוכר והרוכש להגיש למנהל מס שבח.

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה

בחלק זה יש לרשום את הפרטים המלאים של הצדדים לעסקה כפי שהם רשומים בתעודת הזהות, ולגבי חברה כפי שהם רשומים בתעודת הרישום שלה.

תושב חוץ שקיבל בעבר מספר מזהה שמתחיל בספרה 6 ישתמש במספר זה. אחרת, **יש להגיש בקשה מקוונת** לרישום והקצאת מספר ישות לתושבי חוץ. לאחר קבלת מספר מזהה יש להזינו בפרטי זהות מוכר/רוכש.

חברה זרה שקיבלה בעבר מספר מזהה שמתחיל בספרה 5 תשמש במספר זה. אחרת, **יש להגיש בקשה מקוונת** לרישום והקצאת מספר ישות לחברה זרה (בטופס הבקשה יש חלוקה בין תושב חוץ לחברה זרה). לאחר קבלת מספר מזהה יש להזינו בפרטי זהות מוכר/רוכש.

יש להקפיד על דיווח שם מלא וכתובת עדכנית (כפי שמופיע במרשם)

המוכר יצהיר מהו החלק מהמקרקעין שמכר והרוכש יצהיר על החלק שרכש.

בנוסף, בחלק זה, יודיעו המוכר והרוכש אם ברצונם להיות מיוצגים על ידי עורך דין בהליכי השומה.

אם הנכם מעוניינים בייצוג כאמור, יש להקפיד על דיווח מלא של פרטי עורך הדין, כולל מספר רישונו.



חלק ב - פרטים על ההצהרה

בסעיף 1 יציינו המוכר/הרוכש את מסלול המיסוי שאותו הם מבקשים להחיל עליהם. המוכר יציין את סעיף הפטור ממס שבח שאותו הוא מבקש להחיל מתוקף הצהרתו על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה. הרוכש יציין אם הוא מבקש פטור או פטור חלקי ועל פי איזו תקנה.

חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת

בסעיף 1-3 בחלק זה יציין המוכר/הרוכש את מהות הזכות הנמכרת - בעלות/חכירה/חכירת משנה או זכות אחרת, את הגוף שבו רשומה הזכות והתייחסות לכך שהזכות כפופה לשכירות מוגנת.

בסעיף 4-5 ידווחו הצדדים לעסקה על נתוני הבניין שהדירה הנמכרת ממוקמת בו (אם מדובר בדירה בבית משותף / צמוד קרקע) ועל פרטי הדירה הנמכרת.

בסעיף 6-7 ידווחו הצדדים על החלק הנמכר ועל החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח הטאבו.

חלק ד - פרטי העסקה

בסעיף 1 בחלק זה ידווחו הצדדים לעסקה על התאריך שהדירה נמכרה בו ועל שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך חתימת החוזה או תאריך ההתקשרות הראשונה בכתב (זיכרון דברים).

שווי המכירה הוא בדרך כלל בהתאם לתמורה הנקובה בחוזה (כולל והחזרה נעשה בכתב, בתום לב וללא יחסים מיוחדים בין הצדדים). יצוין כי בשווי המכירה יש לכלול את כל הסכומים שהרוכש התחייב לשלם בין שבמישרין ובין בעקיפין.

בסעיף 2 יצהירו הצדדים לעסקה כי אין הסכמים נוספים במישרין ובעקיפין מעבר לחוזה המכר. אם קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידווחו הצדדים על קיומם ומהותם (כולל צירוף ההסכמים). לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והרוכש לחתום בחלק ד על נכונות הצהרתם, בראשי תיבות שמים.

חלק ה - הצהרת המוכר

כיוון שטופס ההצהרה משמש לדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה, הרי שחלק זה משמש לדיווח על הבקשה לפטור ממס שבח.

המוכר יציין את פרטי התא המשפחתי שלו: בן/בת-זוג (כולל ידועים בציבור) וילדים עד גיל 18 (למעט ילדים נשואים/ יתומים).

המוכר יצהיר על מאפייני הדירה הנמכרת בסעיף כללי ויודיע מהו הסעיף בחוק שעליו מסתמכת בקשת הפטור, תוך התייחסות לתנאי הפטור. כמו כן ימלא מוכר תושב ישראל את סעיף תושב ישראל. על המוכר להצהיר על נכונות נתוני ההצהרה בטופס ייעודי, ועורך דין יאמת את חתימתו.



- אם יש יותר ממוכר אחד בעסקה, שאינו מאותו תא משפחתי, המבקש פטור, יש לצרף בקשה פרטנית לפטור לכל מוכר על גבי טופס 2988 וטופס 7913 תושב ישראל (מוכר אחד יכול לדווח על בקשת הפטור שבחלק ה בטופס ההצהרה).
- ההצהרה על בקשת הפטור הינה אישית וחובה שתיחתם על ידי המוכר בלבד.
- הזכאות לפטור ממס שבח הינה של התא המשפחתי של המוכר.
- הצהרת המוכר בחלק ה חייבת באימות חתימה על ידי עורך דין בלבד.



חלק ו - הצהרת הרוכש

- בסעיף 1** יצהיר הרוכש מהי מהות הזכות הנרכשת: דירה, בניין או קרקע.
- בסעיף 2** יצהיר הרוכש איזה שימוש ייעשה בזכות שרכש.
- בסעיף 3** יצהיר הרוכש אם הדירה הנרכשת הינה דירתו היחידה. (גם דירה/ חלק מדירה – שהתקבלו בירושה מעל מחצית/במתנה מעל שליש הינה דירה שבבעלות הרוכש).
- בסעיף 4** יצהיר הרוכש אם יש לו, בנוסף לדירה הנרכשת, דירה אחת נוספת אותה הוא מתחייב למכור בפרק הזמן שנקבע בחוק כדי שייחשב כבעל דירה יחידה (גם דירה/ חלק מדירה – שהתקבלו בירושה מעל מחצית/במתנה מעל שליש הינה דירה שבבעלות הרוכש).
- בסעיף 5** יצהיר הרוכש אם יש לו, בנוסף לדירה הנרכשת, דירה אחרת שרכש במסגרת קבוצת רכישה בה חל עיכוב מהותי בהשלמת הבנייה שאותה הוא מתחייב למכור במועד החוקי (והכל בהתאם להוראות סעיף 9 (ג1)(2)(ב1)(תיקון 93 לחוק).
- בסעיף 6** יצהיר הרוכש על היות הדירה דירה חלופית.
- בסעיף 7** יצהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה.
- בסעיף 8** יצהיר הרוכש מהי הקרבה המשפחתית בין הצדדים לעסקה וזאת אם מתבקש פטור/ פטור חלקי במכר ללא תמורה בין קרובים.
- בסעיף 9** יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.



- על תושב חוץ המבקש פטור ממס שבח, להמציא אישור מרשויות המס במדינת תושבותו על כי אין בבעלותו דירה במדינה זו. (ראו תוספת מס' 2 להו"ב 5/13)
- סעיף 74 לחוק קובע כי אדם הרוכש בשמו-הוא זכות במקרקעין בשביל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה, וזאת כתנאי בסיסי להכרתו כנאמן לעניין סעיף 69 - פטור ממס שבח בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהיגה.
- הודעה על רכישה בנאמנות תוגש בטופס 7067.
- על איחור בהגשת הודעת על נאמנות יוטל קנס לפי סעיף 94א(א)(2).



בהמשך, יצהיר הרוכש על נתונים, אשר לפי המוקדם מבנייהם (ובכל מקרה לא לפני 60 יום מיום העסקה) ייקבע המועד החוקי לתשלום מס הרכישה, על פי הוראות סעיף 51 לחוק:

- מועד קבלת חזקה במקרקעין
- מועד תשלום מעל 50% מהתמורה
- מועד קבלת ייפוי כוח לרישום הזכות על שמו

הצהרה על תושבות ישראלית:

רוכש שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחינת זכאותו לחישוב.

דיווח על שומה עצמית למס רכישה:

על הרוכש לציין את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיעורי המס ואת סכום המס לתשלום. הרוכש יצהיר בטופס ייעודי על נכונות נתוני ההצהרה, ועורך דין יאמת את חתימתו. דיווח על אמצעי התשלום בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן.



- הנתונים המדווחים בסעיפים 3 ו-4 בחלק זה מתייחסים לתא המשפחתי של הרוכש דהיינו בן/בת זוג (כולל ידועים בציבור) וילדים עד גיל 18 (למעט ילדים נשואים/יתומים).
- (גם דירה/חלק מדירה – שהתקבלו בירושה מעל מחצית/במתנה מעל שליש הינה דירה שבבעלות הרוכש).
- דברי הסבר על מסלולי החישוב לדירת מגורים (רגילה/יחידה) מפורטים בפרק ו' – חישוב מס הרכישה
- כאשר קיימים מספר רוכשים בעסקה שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000 (הרוכש הראשון יכול להשתמש בפרק ו' שבטופס ההצהרה).



מסים משלמים בקליק

באתר רשות המסים ניתן לדווח ולשלם:

- ◆ מס שבת, מס רכישה
- ◆ דוחות מע"מ
- ◆ חובות מע"מ
- ◆ מקדמות מס הכנסה
- ◆ דוחות ניכויים
- ◆ חובות מס הכנסה
- ◆ תשלומי מסי יבוא
- ◆ קנסות מנהליים



דברות והסכדה רשות המסים / לפי

go.gov.il/taxes | 



הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י:

- ☐ עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017
- ☐ מי שמבקש אישור חריג להגשת הצהרה ידנית (נספח לטופס 7100)
- ☐ מי שמגיש השגה על שומה שנקבעה לפי סעיף 82 לחוק (שומה בהעדר הצהרה)
- (טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאים אלו, יוחזר לשולח)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מ ד ב ק ה

א י ש ו ר ק ב ל ה

(סמך/√ בריבוע המתאים)

- ☐ הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח
- ☐ הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס	מספר שומה ראשית
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾	שם מלא	כתובת מגורים	מיקוד	החלק הנמכר	המוכר תושב חוץ

פרטי המייצג: ☐ עו"ד ☐ כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
----	-----------------	-------	-------	-------

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	החלק הנרכש

פרטי המייצג: ☐ עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
----	-----------------	-------	-------	-------

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו-112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

לתשומת לב: לאחר עשיית שומה ע"י המנהל לא תנתן אפשרות לחזור מהבקשה לפטור אלא לפי ההליכים הקבועים בחוק

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף: _____
- 49 ב (2) 49 ב (5) 49 ב (6) 49 ב 62
- ה תקנה 11 נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973 (תקנה 11 נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.
(2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.



טופס 7000/ב

הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין שהרווח ממכירתה נתון לשומת מס הכנסה ואשר בגין מכירתה מבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק.

הטופס משמש להצהרה על מכירה/רכישת זכות במקרקעין כאשר המוכר הנו **קבלן** והנכס מהווה בידיו **מלאי עסקי**.

הקבלן ימלא את טופס ההצהרה על כל חלקיו (למעט חלק ו' - הצהרת הרוכש) באופן מלא וברור כולל חתימה ואימותה.

הרוכש ימלא את כל חלקי טופס ההצהרה (למעט חלק ה' - הצהרת המוכר) ויחתום על נכונות הנתונים כולל אימות חתימתו על ידי עורך דין בסוף חלק ו' (לגבי זהות רוכש תושב חוץ - ראה הסבר חלק א' בטופס 7000)

הצהרה על תושבות ישראלית:

רוכש שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחינת זכאותו לחישוב.

- הטופס משמש להצהרה על רכישת כל נכס מקבלן (דירה/קרקע/חנות וכו')
- רכישת דירה מקבלן מאפשרת דחייה של מכירת הדירה הנוספת היחידה של התא המשפחתי עד לשנה ממועד מסירת דירת הקבלן או שנתיים ממועד רכישת דירת הקבלן (לרכישה בתקופה שבין 1.6.23 עד 31.5.25 תוך שנה וחצי) - לפי המאוחר וזאת כדי להחיל את חישוב מס הרכישה על פי מדרגות לדירה יחידה (ראה סעיף 2.3 בחלק ו' לטופס ההצהרה).



רוכש דירה מקבלן

**עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין (טאבו).
לצורך רישום זכויותיך יהיה צורך להמציא, בין היתר,
אישור כי הקבלן שמכר לך את הדירה פטור ממס שבח**

על פי ההוראות החדשות, קבלן יוכל לקבל פטור ממס שבח באחת מ-3 הדרכים הבאות:

- פטור על-פי אישור מראש לשנת מס.
- פטור על-פי אישור מראש למכירות בפרויקט בטווח תאריכים.
- פטור על-פי אישור פרטני לכל מכירה וזאת רק לאחר שהתבצעה.

אם רכשת זכות במקרקעין מקבלן שבידו אישור מראש בתוקף, לא תהיה חייב בתשלום מקדמה על חשבון מס שבח, כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מסוי מקרקעין

לקבלן שקיבל אישור מראש (שנתי/פרויקט), מונפקת תעודת המעידה על מהות האישור ותוקפו אותה, יוכל להציג במשרד המכירות.

אישור מראש שנמצא בתוקף ביום בו נרכשה הדירה (כולל מחסן/חניה צמודים), כמוהו כפטור ממס שבח.

ניתן לבדוק תוקפו של אישור מראש באתר האינטרנט של רשות המסים

go.gov.il/taxes | 



הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י:

- ☐ עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017
- ☐ מי שמבקש אישור חריג להגשת הצהרה ידנית (נספח לטופס 7100)
- ☐ מי שמגיש השגה על שומה שנקבעה לפי סעיף 82 לחוק (שומה בהעדר הצהרה) (טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאים אלו, יוחזר לשולח)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מ ד ב ק ה

א י ש ו ר ק ב ל ה

- ☐ הצהרת המוכר על מכירת זכות במקרקעין שהריווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין
- ☐ הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (סמן/י: ☐ בריבוע המתאים)

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה	שם מלא תאגיד/יחיד	כתובת תאגיד/מגורים	מיקוד	טלפון	ה מ ו כ ר תושב חוץ
					☐
					☐
					☐
					☐

פרטי המייצג: ☐ עו"ד ☐ כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	ש ה ר ו כ ש תושב חוץ
					☐
					☐
					☐
					☐

פרטי המייצג: ☐ עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו- 112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין:

 - ☐ ברשותי אישור פ"ש כללי לשנת המכירה
 - ☐ ברשותי אישור פ"ש לגבי הפרויקט
 - ☐ אישור פרטני לנכס הנמכר יומצא לאחר הדווח לפ"ש
- הרוכש/ת מבקש/ת:

 - ☐ פטור/פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה ____ לתקנות מס רכישה (תקנה 111 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

(1) אם המוכר/ים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.

(2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.



טופס 7002

הצהרה על מכירת כל זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים מזכה פטורה או מכירה ע"י קבלן.

כותרת - זיהוי מגיש ההצהרה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מיהו הגורם שמגיש את ההצהרה (מוכר/רוכש). כאמור, ניתן להגיש על טופס אחד הן את הצהרת המוכר והן את הצהרת הרוכש.

פרטי הנכס

בחלק זה יש לציין במשבצות המתאימות את זיהוי הנכס - גוש, חלקה ותת חלקה וזאת כפי שמופיע במרשמים (טאבו/מינהל/חברה משכנת).

בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס - עיר/יישוב, רחוב ומספר בית וכל תיאור אחר המקל על זיהויו. **יש להדגיש כי פרטי הנכס מהווים חלק בלתי נפרד מההצהרה שעל המוכר והרוכש להגיש למנהל.**

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה

בחלק זה יש לרשום את הפרטים המלאים של הצדדים לעסקה כפי שהם רשומים בתעודת הזהות, ולגבי חברה כפי שהם רשומים בתעודת הרישום שלה.

תושב חוץ שקיבל בעבר מספר מזהה שמתחיל בספרה 6 ישתמש במספר זה. אחרת, **יש להגיש בקשה מקוונת** לרישום והקצאת מספר ישות לתושבי חוץ. לאחר קבלת מספר מזהה יש להזינו בפרטי זהות מוכר/רוכש.

חברה זרה שקיבלה בעבר מספר מזהה שמתחיל בספרה 5 תשמש במספר זה. אחרת, **יש להגיש בקשה מקוונת** לרישום והקצאת מספר ישות לחברה זרה (בטופס הבקשה יש חלוקה בין תושב חוץ לחברה זרה). לאחר קבלת מספר מזהה יש להזינו בפרטי זהות מוכר/רוכש.

- יש להקפיד על דיווח שם מלא וכתובת עדכנית.
- אם הנכם מעוניינים בייצוג כאמור, יש להקפיד על דיווח מלא של פרטי עורך הדין כולל מספר רישונו.



חלק ב - פרטים על ההצהרה

בסעיף 1 יכול המוכר/הרוכש להודיע על בקשתו לפטור תוך ציון הסעיף המבוקש בחוק/בתקנות. כמו כן יוכל המוכר לציין כי הוא מבקש להחיל על המכירה את החישוב הליניארי החדש לדירות מגורים מזכות חייבות. כמו כן יציין המוכר/רוכש אם ביקשו להקטין המקדמה למס שבח.



חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת

בסעיפים 1-3 שבחלק זה יציין המוכר/רוכש את מהות הזכות הנמכרת: בעלות/חכירה/חכירת משנה או זכות אחרת, את הגוף שבו רשומה הזכות, כולל התייחסות אם הזכות כפופה לשכירות מוגנת ואת תיאור הנכס על פי שטר המכר.

סעיף 4 מתייחס לסוג הנכס הנמכר ולתיאורו. כאמור, טופס זה משמש להצהרה על מכירת/רכישת כל סוג של זכות במקרקעין ולכן יש לפרט מהו הנכס הנמכר, למסור את תיאורו, את תיאור המבנה שהוא ממוקם בו ואת נתוניו התכנוניים.

בסעיפים 5-6 ידווחו הצדדים לעסקה על החלק הנמכר ועל החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח הטאבו.

- יש להקפיד על דיווח מלא ומקיף של כל הנתונים המופיעים בסעיף 4.
- מידע חלקי יעכב את הטיפול בשומה ויצריך השלמות.



חלק ד - פרטי העסקה

בסעיף 1 מצהירים הצדדים לעסקה כי אין הסכמים נוספים במישרין ובעקיפין מעבר לחוזה המכר. אם קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידווחו הצדדים על קיומם ומהותם (כולל צירוף ההסכמים).

סעיף 2 מתייחס למועד חובת תשלום המס על פי הוראות סעיף 51 לחוק (ובכל מקרה לא לפני 60 יום מיום העסקה); דהיינו, המוקדם מבין קבלת חזקה במקרקעין, תשלום של מעל 50% מהתמורה (לעניין מס רכישה) או 40% (לעניין מס שבח) או מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הזכויות על שם הרוכש.

בסעיף 3 יציינו הצדדים לעסקה את התאריך בו נמכרה הזכות ואת שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך החתימה על החוזה או תאריך ההתקשרות הראשונה בכתב (זיכרון דברים). שווי המכירה המוצהר הוא השווי על פי התמורה הנקובה בחוזה. בשווי המכירה יש לכלול את כל הסכומים שהרוכש התחייב לשלם אם במישרין או בעקיפין. לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והרוכש לחתום על נכונות הצהרתם בחלק ד בראשי תיבות של שמם.

חלק ה - הצהרת המוכר

בחלק זה יציין המוכר את סכום המס לפי שומתו העצמית (כפי שחושב ע"ג טופס 2990 - נספח להצהרה). המוכר יצהיר בטופס ייעודי על נכונות נתוני ההצהרה שהגיש ועורך דין/פקיד מס שבח יאמת את חתימתו.



חלק ו - הצהרת הרוכש

בסעיף 1 יציין הרוכש מהי מהות הזכות הנרכשת: דירה, דירת נופש, בניין, קרקע או משק חקלאי.

סעיף 2 משמש להצהרה על רכישת דירת מגורים:

- השימוש שיעשה הרוכש בזכות שרכש (סעיף 2.1)
- האם הדירה הנרכשת הינה דירתו היחידה של הרוכש (סעיף 2.2) (גם דירת ירושה/מתנה הינה דירה שבבעלות הרוכש)
- האם לרוכש יש בנוסף לדירה הנרכשת דירה אחת נוספת שאותה הוא מתחייב למכור בפרק הזמן שנקבע בחוק כדי שיראוהו כבעל דירה יחידה (סעיף 2.3) (גם דירת ירושה/מתנה הינה דירה שבבעלות הרוכש).
- 2.4 דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א). 2.5 משמש להצהרה על דירה נוספת שנרכשה במסגרת קבוצת רכישה מעוכבת בהתאם להוראות סעיף (גג)(2)(ב1).

בסעיף 3 יצהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה.

בסעיף 4 יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.

- סעיף 74 לחוק קובע כי אדם הרוכש בשמו-הוא זכות במקרקעין בשביל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה וזאת כתנאי בסיסי להכרתו כנאמן לעניין סעיף 69 - פטור ממס שבח בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהיגה.
- הודעה על רכישה בנאמנות תוגש בטופס 7067.
- אחור בהגשת הודעה על נאמנות יחוייב בקנס



דיווח על שומה עצמית למס רכישה:

הרוכש ידווח את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיעורי המס ואת סכום המס לתשלום. בסוף הרוכש יצהיר על נכונות נתוני ההצהרה בטופס ייעודי ועורך דין/פקיד מס שבח יאמת את חתימתו.

- הנתונים המדווחים בסעיף 2 בחלק זה מתייחסים לתא המשפחתי של הרוכש; דהיינו, בן/בת-זוג (כולל ידועים בציבור) וילדים עד גיל 18 (למעט ילדים נשואים/יתומים).
- גם דירה (או חלק מדירה) שהתקבלו בירושה/מתנה הינה דירה שבבעלות הרוכש.
- כאשר קיימים מספר רוכשים בעסקה שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000 (הרוכש הראשון יכול להשתמש בפרק ו' שבטופס ההצהרה).





אל:

 משרד מיסוי מקרקעין אזור _____
 (סמן/י ✓ בריבוע המתאים)

הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י:

- ☐ עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017
☐ מי שמבקש אישור חריג להגשת הצהרה ידנית (נספח לטופס 7100)
☐ מי שמגיש השגה על שומה שנקבעה לפי סעיף 82 לחוק (שומה בהעדר הצהרה)
 (טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאים אלו, יוחזר לשולח)

מ ד ב ק ה
☐ הצהרת המוכר (שומה עצמית)

☐ על מכירת זכות במקרקעין

לא כולל הצהרה על:

*מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות לבנייה נוספת (טופס 7000)

*מכירה פטורה ע"פ סעיף 50 (טופס 7000 ב)

☐ הצהרת הרוכש (שומה עצמית)

☐ על פעולה באיגוד מקרקעין

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס	מספר שומה ראשית
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	תושב חוץ	המוכר
						☐
						☐
						☐
						☐

פרטי המייצג להליכי שומה: ע"ד ☐ כונס נכסים

שם	מספר רשיון ע"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	תושב חוץ	הרוכש
						☐
						☐
						☐
						☐

פרטי המייצג להליכי שומה: ע"ד ☐

שם	מספר רשיון ע"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו-112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

המוכר/ת מבקש/ת	הרוכש/ת מבקש/ת:
☐ פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק מיסוי מקרקעין ☐ פטור לפי סעיף _____ לפקודת מס הכנסה ☐ חיוב במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראות סעיף 48א(2ב) (יש לצרף טופס 7914) ☐ להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)	☐ פטור/פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה _____ לתקנות מיסוי מקרקעין (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973) ☐ להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. אם המוכרת/רוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף צילום תעודת התאגדות.
 (2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.



ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה

על מוכר זכות במקרקעין לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

- טופס 2990 / 2990 א - חישוב שומה עצמית (למעט בשומות פטורות)
- חוזה מכירה
- חוזה רכישה (בעסקאות חייבות במס שבח)
- נסח טאבו/אישור זכויות
- אסמכתאות על ההוצאות הנדרשות בניכוי לשם קביעת סכום השבח
- כל מסמך אחר הנדרש לצורך עריכת השומה

להלן רשימת הטפסים השכיחים שיש לצרפם להצהרת המוכר, בהתאם לצורך:

- במכירת דירת מגורים מזכה פטורה חייבת בליניאריות חדשה - **טופס 7914**, ואם קיימות זכויות בנייה גם **טופס 7158**
- במכירת דירת מגורים מזכה פטורה הכוללת זכויות בנייה - **טופס בקשה לפטור 2988 + טופס תושב ישראל 7913 + טופס 7157**
- בבקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - **טופס 7003**
- בבקשה לקיזוז הפסדים - אישור מקוון מאת פקיד שומה
- בדיווח על מכירת משק חקלאי - **טופס 7097**

על רוכש זכות במקרקעין לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

- חוזה מכירה (ניתן להגיש חוזה אחד על ידי המוכר והרוכש בהצהרה משותפת)
- נסח טאבו/אישור זכויות
- כל מסמך אחר הנדרש לצורך עריכת השומה



להלן רשימת הטפסים השכיחים שיש לצרפם להצהרת הרוכש, בהתאם לצורך:

- הצהרה על תושבות ישראל למי שעורך שומה עצמית לפי מדרגות דירה יחידה (החל מיום 1.8.2013) - **טופס 7912** (משולב גם בטופס ההצהרה 7000 ו-7000ב)
- בבקשה לפטור חלקי לרכישת זכות על ידי נכה (תקנה 11)/עולה (תקנה 12) - **טופס 2973**
- ברכישה באמצעות נאמן - **טופס 7067**

טפסים הנלווים להצהרה המקוונת המשולבים במערכת ההצהרה יש למלאם באופן ממוחשב כך שישלחו באופן מקוון כחלק בלתי נפרד מההצהרה.

הטפסים גולשים אליך!

טפסים שימושיים בנושאי מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ, מכס ומלכ"רים ניתנים להורדה בקלות אל המחשב האישי שלך.



הוראות מפורטות
להורדת הטפסים
ניתן למצוא באתר:
go.gov.il/taxes

דוברת ווטסאפ רשות המסים / **לפני**

רשות המסים לשירותך | go.gov.il/taxes | 



ה. חישוב מס השבח, הקלות ופטורים

הסבר כללי

סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי מס שבח מקרקעין יוטל **על השבח במכירת זכות במקרקעין** וכי השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.

סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי חובת תשלום מס השבח במכירת זכות במקרקעין חלה על המוכר.

סעיף 15(ב) לחוק קובע כי **הרוכש ישלם מקדמה** על חשבון מס השבח שחייב בו המוכר, בעסקאות המנויות בסעיף.

גובה המקדמה נקבע כדלהלן:

15% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא עד 6.11.2001.

7.5% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא מיום 7.11.2001 ואילך או ברכישה מחברה.

מועד תשלום המקדמה - לאחר העברת מעל 40% מהתמורה למוכר (או 80% ברכישה מקבלן). בכל מקרה לא תתקיים חובת תשלום המקדמה לפני שחלפו 30 יום ממועד העסקה.

המקדמה לא תחול במקרים הבאים:

- במכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בגינה פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק.
- במכירה פטורה לפי סעיף 72 על ידי אחד מהגופים המנויים בסעיף (רשות מקומית, רשות הפיתוח).
- מכירה על ידי קבלן שמתקיימת לגביה חובת רישום בפנקסי המקרקעין לפי הוראות סעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות).
- עסקה שאינה כולה במזומן.

בתאריך 29.05.2018 נכנסו לתוקף שני מסלולים נוספים לאישורי מסים טרום שומת המנהל, וזאת בעסקאות בהן נמכרת דירה מזכה פטורה ומכירות בהן הרוכש עומד בתנאים שקבע המנהל (ראה הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 2018-2).



בחוק קיימים פטורים מוחלטים ממס השבח, פטורים המהווים דחיית מס עד למועד מכירה עתידית והקלות בחישוב המס לתשלום. יודגש כי במכירה על ידי בני זוג ניתן להגיש הצהרה כולל חישוב מס שבח לכל אחד בנפרד.

תיקון 76

תיקון 76 לחוק שינה, בין היתר, את מסלול הפטור והחייב במכירת דירת מגורים מזכה במכירות מיום 1.1.2014.

לעניין הפטורים נקבעו בתיקון ההוראות הבאות:

- סעיף 49ב(1) שאפשר לקבל פטור בתנאים מיסויים אחת ל-4 שנים ללא קשר למספר הדירות שבעלות המוכר - בוטל.
- שונו התנאים לגבי מכירה בפטור לפי סעיף 49ב(2) וסעיף 49(ה).
- נקבעה מגבלת פטור עד לתקרה.
- נקבע כי רק תושב ישראל (או תושב חוץ שימציא אישור ממדינת תושבותו על כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינה זו) זכאי לפטור.
- עודכן סעיף 49ג וסעיף 49ד. יש לבחון נוסח הסעיפים בהתאמה ליום המכירה.

לעניין החיוב נקבעו ההוראות הבאות:

נקבע חישוב השבח הריאלי בליניאריות חדשה במכירת דירת מגורים מזכה חייבת - פטור על השבח הריאלי שמיום הרכישה ועד 1.1.2014 וחיוב בשיעור 25% על השבח הריאלי שמיום 2.1.2014 ועד ליום המכירה ופטור על הסכום האינפלציוני החייב. החל מיום 1.1.2018 הפך חישוב זה לחישוב הרגיל במכירת דירה מזכה.

חישוב המס

בעת מכירת זכות במקרקעין נוצר שבח המהווה את סכום ההפרש בין שווי מכירת הזכות לשווי רכישתה בניכוי הוצאות ובתוספת פחת.

השבח מגלם בתוכו שני מרכיבים: שבח ריאלי וסכום אינפלציוני.

הסכום האינפלציוני נחלק לאינפלציוני חייב בשיעור 10% (מיום הרכישה ועד 31.12.1993) ואינפלציוני פטור (מ-1.1.1994 ועד ליום המכירה). השבח הריאלי לגבי יחיד נחלק לתקופות, ולכל תקופה שיעור מס (כמפורט בהמשך). לגבי חברה חל מס חברות על כל השבח הריאלי.

המס לתשלום כולל את המס על הסכום האינפלציוני החייב והמס על השבח הריאלי.



ניכויים:

- רשימת ההוצאות המותרות בניכוי מופיעות בסעיף 39 ו-39א לחוק וכוללות בין היתר הוצאות שהשביחו את הנכס, שכר טרחת עורך דין במכירה וברכישה, שכר טרחת שמאי, דמי תיווך ששולמו במכירה או ברכישה, מס רכישה ששולם ברכישה, מס מכירה ששולם במכירה, תשלומי ריבית ריאלית וכו'.
- ההוצאות יותרו בניכוי ובלבד שהן הוצאו על ידי המוכר, הוצאו בגין הנכס הנמכר, אינן כלולות כבר בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי במס הכנסה.



חישוב יתרת שווי רכישה:

יתרת שווי הרכישה מהווה את סכום שווי רכישת הזכות בשקלים חדשים (ש), בצירוף הוצאות המותרות בניכוי ובהפחתת סכומי הפחת שניתן היה לדרוש כניכוי על פי פקודת מס הכנסה (אף אם לא נדרשו כניכוי בפועל, למעט אם ימציא אישור מפקיד השומה כי לא ניכה פחת).

חישוב השבח:

שווי המכירה פחות יתרת שווי הרכישה המחושב.

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת:

שווי הרכישה וסכום הפחת כשהם מתואמים על פי מדד המחירים לצרכן מיום הרכישה ועד ליום המכירה, בצירוף ההוצאות המותרות בניכוי כשהן מתואמות מיום ההוצאה ליום המכירה. המדד לחישוב התאום הנו המדד **הידוע** ביום המכירה/רכישה/הוצאה.

במכירת נכס בר פחת שנרכש לפני 1.4.1973 יש לחשב פחת נוסף בשל אינפלציה, כאמור בסעיף 4 לתיקון 12 לחוק, ולהוסיפו לשווי המכירה. במקרה זה סכום הפחת יתואם מתאריך אמצע תקופה שבין יום הרכישה ליום המכירה.



חישוב הסכום האינפלציוני

יתרת שווי הרכישה המתואמת פחות יתרת שווי הרכישה.

חישוב הסכום האינפלציוני החייב

יתרת שווי רכישה כשהיא מתואמת לתאריך 31.12.1993 פחות יתרת שווי הרכישה (ללא הוצאות שהוצאו לאחר 31.12.1993).

חישוב השבח הריאלי

סכום השבח פחות הסכום האינפלציוני.



חלוקת השבח הריאלי בחישוב לפי ליניאריות רגילה:

חישוב השבח הריאלי עד יום התחילה

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 6.11.2001 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי

מספר הימים שעברו מיום 7.11.2001 ועד ליום 31.12.2011 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום התחילה וסכום השבח הריאלי שלאחר יום התחילה ועד למועד השינוי.

חלוקת השבח הריאלי בחישוב לפי ליניאריות חדשה לדירות מגורים מזכות:

חישוב השבח הריאלי עד יום המעבר

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב השבח הריאלי לאחר יום המעבר

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום המעבר.

מכירת דירת מגורים מזכה ששווייה מושפע מזכויות בנייה בלתי מנוצלות בחיוב ליניארי חדש

על מכירה של דירה זו יחולו הכללים שנקבעו בסעיף 49 לחוק לעניין תקרת פטור. עד לשווי הדירה ללא זכויות הבנייה יחושב מס לפי ליניאריות חדשה. אם שווי הדירה ללא זכויות נמוך מסכום תקרת הפטור שנקבע בסעיף 49(א)(2) יחושב מס לפי ליניאריות חדשה גם על חלק זכויות הבנייה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבנייה או בסכום ההפרש שבין סכום התקרה לשווי הדירה - לפי הסכום הנמוך. יתרת זכויות הבנייה יחויבו במס לפי ליניאריות רגילה.

מס שבח על הקונה:

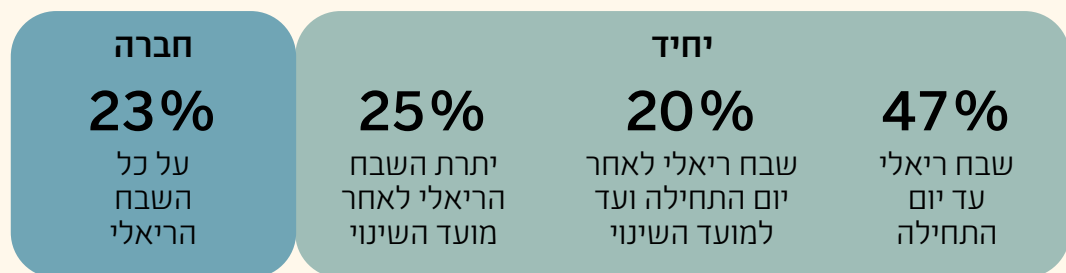
- אם הסכימו הצדדים לעסקה כי הרוכש ישלם את מס השבח שהמוכר חייב בו, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא.
- גילום מלא - התמורה בהסכם המכירה בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה נטו שבהסכם, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס. יודגש כי אין בהסכם מסוג זה להעביר את חבות תשלום מס השבח על הרוכש.



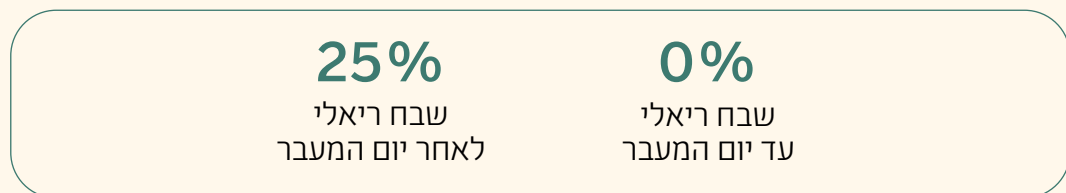


שיעורי המס:

שיעורי המס החלים על השבח הריאלי (בלינאריות רגילה) לשנת 2026.



שיעורי המס החלים על השבח הריאלי בלינאריות חדשה לדירות מגורים מזכות



• שיעור המס על הסכום האינפלציוני החייב - 10% ליחיד ולחברה (למעט כאמור במכירת דירה מזכה בלינאריות חדשה).

להלן דוגמה לחישוב ודיווח שומה עצמית במס שבח על פי נתוני היסוד הבאים:

מר ישראלי רכש דירה ביום 1.1.2000 תמורת 600,000 ₪.

הדירה שימשה את מר ישראלי למגוריו כל השנים.

ביום 15.1.2018 נמכרה הדירה תמורת 2,000,000 ₪.

מר ישראלי הוציא את ההוצאות הבאות:

1. מס רכישה ששילם ברכישת הזכות - 7,200 ₪ מיום 15.1.2000
2. שכר טרחת עורך דין ששילם במכירת הזכות - 20,000 ₪ מיום 15.01.2018
3. הדירה עומדת בהגדרת דירת מגורים מזכה, הדירה אינה פטורה (למר ישראלי דירה נוספת). להלן דיווח שומה עצמית בהתאם לנתוני הדוגמה, כפי שהופק מאתר האינטרנט.



שומה עצמית במס שבת

לכנס / המסכת השנתית / 2026

ניתן לבצע חישוב של שומה עצמית במס שבת, כהגדרתה בחוק
באתר האינטרנט של רשות המסים.
את החישוב ניתן לשמור ולהדפיס במתכונת טופס שומה עצמית
(2990/2990א): חישוב מס שבת מקרקעין - נתונים לשומה עצמית
ולצרפו כנספח לטופס ההצהרה

go.gov.il/taxes



חישוב מס שבח מקרקעין

(שומה עצמית למכירת דירת מגורים מזכה חייבת בליטאריות חדשה על-פי הוראות סעיף 48א(2)ב

פרטי מכירה: מכירת זכות במקרקעין על-ידי יחיד, מס שבח ישולם על-ידי המוכר

א. נתונים לחישוב המס

1. פרטי המכירה	1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה	מדד 31.12.93
	2,000,000.00	15/01/2018	33,703,893.90	15,805,381.66

חישוב יתרת שווי רכישה		חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת	
פרטים	הסכום	מדד בסיסי תאריך	סכום בש"ח X מדד יום המכירה סכום בש"ח X מדד 31.12.93 מדד בסיסי
2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	600,000.00	01/01/2000	25,662,313.92
			788,016.87
			600,000.00

3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)

מס רכישה בקטגורי לרכישה	7,200.00	15/01/2000	25,662,313.92	9,456.20	7,200.00
שכ"ט עו"ד ברכישה ומכירה	20,000.00	15/01/2018	33,703,893.90	20,000.00	20,000.00
4. פחת					

ב. חישוב השבח

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	627,200.00	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	817,473.07	6.2 תיאום ליום המכירה	627,200.00
				31.12.93	

המשך חישוב השבח

7. פחת בתנאי אקסלרציה (לונגטים שגרעשו לפני 1.4.1973)	0
8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	1,372,800.00
9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)	190,273.08
10. סכום אינפלציוני חיוב (סעיף 6.2 פחות 5)	0
11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)	1,182,526.92
12. נתוני עזר:	
12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 1.1.2014	5,114.00
12.2 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה	6,589.00
12.3 היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.2	0.78
13. שבח ריאלי עד יום המעבר (סעיף 11 כפול 12.3)	917,808.88
14. יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר (סעיף 11 פחות סעיף 13)	264,718.04

שכר ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר (סעיף 14)	סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)
917,608.88 +	264,718.04 +	0 +
15. סכום הפסד עסקי	-	-
16. סכום הפסד הון	-	-
17. יתרה לאחר קיזוז הפסד	264,718.04	0
18. שיעור המס - חיד	25.00%	0 %
19. הנהגה לרכישה בתקופה הקבועה		
20. סכום המס (סעיף 17 כפול סעיף 18 כפול סעיף 19)	66,179.51	0

ד. המס לתשלום

21. סה"כ מס השבח (סכום שורת סכום המס סעיף 20)	66,179.51
22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)	
23. זיכויים לפי אישור פ"ש	0
24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו-23)	66,179.51
25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל	0
26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)	66,179.51

הערות:



הקלות ממס השבח

פריסת המס על השבח הריאלי - סעיף 48א(ה)

החוק מאפשר למוכר לבקש שהמס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע בחלקים שנתיים שווים (להלן: פריסה). את בקשת הפריסה יש להגיש על גבי **טופס 7003** כחלק מהשומה העצמית. (יש להגיש בקשה לפריסה גם לפקיד השומה במסגרת הגשת הדו"ח השנתי לשנת המס בה נערכה עסקת השבח. ככל ולא הוגשה בקשת פריסה למנהל מס שבח והיא מוגשת במסגרת הדו"ח השנתי למס הכנסה, פקיד השומה יטפל בחישוב בפריסה).

להלן התנאים להחלת חישוב פריסה:

1. המוכר הנו תושב ישראל.
2. תקופת הפריסה המרבית הינה ל-4 שנים או "תקופת בעלות בנכס", **לפי הנמוך**. תקופת הפריסה תיקבע בהתאם לבקשת הנישום ויכולה להיות לתקופה הקצרה מ-4 שנים. תחילת הספירה של תקופת הבעלות בנכס היא בשנה הראשונה שלאחר המועד שבו הגיעה הזכות לידי המוכר וסיומה בשנת המכירה.
3. המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה בעבור שנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהן טרם חלף המועד להגשת דוחות אלה.

במכירת זכות במקרקעין על ידי בני זוג ניתן לערוך שומה בפריסה נפרדת לכל אחד מהם.

לתשומת ליבכם במכירה חייבת במס שבח של זכות שהינה בבעלות משותפת של שני בני הזוג ייתכן שיש משמעות מיסויית לפיצול הדיווח בין בני הזוג, כל אחד לפי חלקו.

אופן חישוב המס על השבח הריאלי על פי פריסה:

השבח הריאלי יחולק למספר שנות המס בפריסה. בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה, יצורף חלק השבח הריאלי להכנסה החייבת של המוכר. חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר כנגד שבח בכל אחת משנות המס הרלוונטיות. יש לציין כי השבח הריאלי יהיה השלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת. בשומה העצמית יש לציין את שיעור המס שמביא לתוצאות חישוב המס בפריסה.



שיעור מס היסטורי - סעיף 48א(ד) לחוק

סעיף 48א(ד)(1) לחוק העיקרי קובע כי ברכישות בשנות המס 1948 ועד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה.

בסעיף 48א(ד)(2) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין על ידי חברה שהכנסתה מעסק או על ידי יחיד שקיבל את הזכות הנמכרת אגב פירוק מחברה כאמור, יתווסף 1% על שיעורי המס לפי פסקה (1) לכל שנה החל משנת 2005 ועד לשנת המכירה.

בסעיף 48א(ד)(3) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד בידי מי שפסקה (2) לעיל אינה חלה עליו יתווספו על שיעורי המס לפי פסקה (1) שיעורים מיוחדים החל משנת 2011.

עם עדכון שיעורי המס לפי החוק, הוגבל שיעור המס ההיסטורי לגבי יחיד לשיעור מס של - 25%, לבעל מניות מהותי - 30% ולחבר בני אדם - 23%.

בחוק נקבעה הוראת שעה המתייחסת ליחיד הן במכירת זכות במקרקעין והן בפעולה באיגוד, והיא קובעת עלייה מדורגת בשיעור המס המוגבל החל משנת 2012 ועד לשנת 2017 לגבי מי ששיעור המס המחושב שלו לפי פסקה (2) או (3) לעיל עולה על 20%.

ראה טבלת שיעורי המס ההיסטורי בפרק ט.

קיזוז הפסדים

מס שבח מהווה **מקדמה** על חשבון מס ההכנסה. נישום אשר צבר הפסד עסקי/הון לתום שנת המס שקדמה למכירה והמציא אישור מפקיד השומה על גובה וסוג ההפסד, יוכל להפחיתו מהשבח (יש לפנות לפקיד השומה לאישור לשידור ההפסד במחשב).

אופן קיזוז ההפסדים:

הפסד עסקי יקוזז כנגד השבח הריאלי והסכום האינפלציוני החייב.

כל 1 ש"ח הפסד יקוזז כנגד 1 ש"ח שבח ריאלי/סכום אינפלציוני חייב (המוכר יכול לבקש כי לא יקוזז ההפסד כנגד הסכום האינפלציוני).

הפסד הון יקוזז תחילה כנגד השבח הריאלי והיתרה תקוזז כנגד הסכום האינפלציוני החייב.

כל 1 ש"ח הפסד יקוזז כנגד 1 ש"ח שבח ריאלי וכל 1 ש"ח הפסד יקוזז כנגד 3.5 ש"ח מהסכום האינפלציוני החייב.

שיעור מיוחד להפקעה - סעיף 48ג

במכירת זכות במקרקעין בדרך של הפקעה, או החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שהנישום קיבל תמורתה כסף או שווה כסף, יינתן למוכר זיכוי מן המס שחושב בשיעור של 50% מהמס הרגיל.



הנחה לרכישה בתקופה הקובעת - סעיף 48א(ד1)

במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה היה בין התאריכים 7.11.2001 ל-31.12.2002, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס.

במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה היה בין התאריכים 1.1.2003 ל-31.12.2003, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס.

ההנחה לא תחול על מכירת זכות שהייתה קרקע בעת רכישתה, אלא אם קיימת תוכנית המתירה בנייה על הקרקע ותוך 5 שנים מיום הרכישה נבנה על הקרקע בניין ששטחו לפחות 70% מהשטח המותר לבנייה.

ההנחה לא תחול על מכירת זכות שהתקבלה בידי המוכר לפי אחת מאלה:

- לפי סעיף 70 או לפי חלק ה2 לפקודת מס הכנסה
- בלא תמורה
- במסגרת חילוף
- הזכות התקבלה מקרוב
- הזכות הייתה מלאי בעסק והפכה לנכס קבוע

מס מוטב במכירת קרקע

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית 2023 נקבעה הוראת שעה מתאריך 1/6/2023 ועד לתאריך 31/12/2027 לפיה תינתן הטבת מס על השבח הריאלי עד יום התחילה (כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין) לגבי יחיד שמוכר בתקופה זו זכות במקרקעין שתוכנית הבנייה שחלה לגביה מתירה בנייה על הקרקע של שמונה יחידות דיור לפחות המיועדות לשמש למגורים או במכירה של חלק מזכות במקרקעין כאמור שתמורתה היא בנייה על יתרת המקרקעין. ההקלה תינתן לפי התקדמות הבנייה ותחושב בסיומה.

הוראת השעה לא תחול על מכירות ללא תמורה, מכירה לחברה בשליטת המוכר, מכירה שחל לגביה פטור מלא או חלקי מהמס או שיעור מס מופחת לפי חוק מסמ"ק או פקודת מס הכנסה או על מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מסמ"ק.

המוכר שעומד בתנאי הוראת השעה יוכל לשלם את מלוא המס ובתום הבנייה לבקש תיקון שומה בהתאם להטבה כך שככל ותאושר ההטבה יקבל החזר או תשלום המס לפי ההטבה הצפויה ולהמציא ערובה למנהל לגבי יתרת המס עד לסיום הבנייה ואישור ההטבה.

לעניין זה ראה "הוראות שעה לעניין חוק מיסוי מקרקעין – סעיף 11" בחוק ההתייעלות הכלכלית 2023.



פטורים ממס שבח

בחוק מיסוי מקרקעין נקבעו מספר פטורים ממס שבח כשהשכיח שבהם הוא **הפטור במכירת דירת מגורים מזכה** (פרק חמישי 1 לחוק). כאמור תיקון 76 לחוק שינה את התנאים לפטורים וביטל את הפטור לפי סעיף 49ב(1).

פטור לדירת מגורים מזכה

להלן התנאים המצטברים לזכאות לפטור ממס שבח:

הדירה עונה להגדרת דירת מגורים:

1. בניית הדירה נסתיימה* - יודגש כי דירה שבנייתה טרם נסתיימה, גם אם הקבלן התחייב לסיים בנייתה, לא תיחשב כדירת מגורים לצורך קבלת הפטור.
 2. הדירה בבעלות או בחכירת יחיד ולא חברה.
 3. הדירה אינה מהווה מלאי עסקי אצל המוכר.
 4. הדירה משמשת בפועל למגורים, או לחילופין מיועדת לשמש למגורים, קרי עליה לכלול את כל המתקנים הנדרשים למגורים (כמו מטבח, אמבטיה, שירותים וכו').
- * תשומת הלב לסעיף 48א(ב4) בגדר החרגת דירה שנבנתה אחרי 31/12/2030.

דירת המגורים הינה דירת מגורים מזכה:

הדירה "שימשה בעיקרה למגורים" באחת משתי החלופות הבאות:

1. 80% מהתקופה הנמדדת מתאריך 1.1.98 ועד ליום המכירה.
2. ארבע שנים שקדמו למכירה.

לעניין זה חשוב להבהיר כי:

- המונח "שימוש למגורים" כולל גם מצב שבו לא נעשה שימוש כלשהו בדירה או מצב שבו הדירה שימשה לפעולות חינוך או דת.
- המונח "בעיקרה" מתייחס לרוב שטחה של הדירה והשימוש שנעשה בה.





תנאים מוקדמים נוספים:

1. על המוכר לבקש את הפטור במפורש (הבקשה משולבת בטופס ההצהרה – 7000 או בטופס 2988).
2. המבקש ליהנות מן הפטור חייב למכור את כל זכויותיו בדירת המגורים. אם המוכר מכר חלק מזכויותיו בדירה ולא את כולה, או שהמוכר הותיר בידי זכויות, כגון זכות הבעלות עם החכרת הדירה, המוכר לא יהיה זכאי לפטור ממס שבח בעת מכירתה (למעט בעסקת קומבינציה).
3. על המוכר לעמוד בהגדרת תושב ישראל כפי שמופיע בפקודת מס הכנסה או שהינו תושב חוץ שיש בידיו אישור מרשויות המס שבמדינת תושבותו לפיו אין בבעלותו דירה באותה מדינה (ראה גם תוספת 2 להוראת ביצוע 5/2013 לעניין חלופות להוכחת העדר דירה).
4. הפטור יינתן עד לשווי התקרה. השווי שמעל התקרה יחויב במס לפי החלק היחסי שהוא מהווה מכלל שווי המכירה.

המוכר זכאי לפטור לפי אחד מהמסלולים הבאים (החל מיום 1.1.2014 ובהתאם להוראות תיקון 76):

א. פטור לדירה יחידה – 49ב(2) בתנאים הבאים:

1. הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור
2. המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים
3. המוכר לא מכר דירה אחרת בפטור זה ב-18 חודשים הקודמים
4. הנכס הנמכר לא היה דירה בשכירות מוגנת לפני 1.1.97/דירה שחלקו של המוכר בה לא עלה על שליש/דירה שהתקבלה בירושה שחלקו של המוכר בה לא עלה על מחצית (למעט אם עומדת בתנאי סעיף 49ב(5)(א)+(ב) כמפורט בהמשך) וזאת בעת מכירת דירה אחרת בפטור לפי סעיף 49ב(2)
5. לעניין תנאי מספר 1 הרי שלא יביאו במניין הדירות את אותן דירות נוספות המנויות בסעיף 49ג וסעיף 49ד:

- הדירה הנוספת לדירה הנמכרת היא דירה חליפית שנרכשה ב-24 חודשים* שקדמו למכירה נשואת הפטור.
- הדירה הנוספת מושכרת בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997.
- חלקו של המוכר בדירה הנוספת אינו עולה על $\frac{1}{3}$ או $\frac{1}{2}$ אם הדירה התקבלה בירושה.
- הדירה הנוספת התקבלה בירושה ועומדת בתנאי סעיף 49ב(5)(א)+(ב) כמפורט בהמשך.
- הדירה הנוספת היא דירה שבבעלות חברה אשר למוכר זכויות בה בחלק שאינו עולה על $\frac{1}{3}$ או $\frac{1}{2}$ אם הזכויות התקבלו בירושה או שהיא מהווה מלאי עסקי (סעיף 49ד).



ב. פטור לדירה שהתקבלה בירושה – 49ב(5) – בתנאים הבאים:

1. המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש או בן זוג של צאצא של המוריש.
2. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.
3. אילו המוריש היה עדיין בחיים ומוכר את הדירה – היה זכאי לפטור.

ג. פטור חד פעמי במכירת שתי דירות – 49 – בתנאים הבאים:

1. במועד המכירה של הדירה הראשונה נשואת הפטור, יש בבעלות המוכר דירה אחת נוספת בלבד.
2. המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור תוך שנה ממכירת הדירה הראשונה.
3. סכום שווי שתי הדירות יחד לא עולה על הסכום שנקבע בסעיף (להלן תקרת שווי שתי הדירות).
4. המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת, או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה דירה אחרת (דירה חלופית), בסכום השווה ל-3/4 לפחות משווי שתי הדירות הנמכרות.
5. אם התקיימו הסעיפים הנ"ל, למעט סעיף 3 (במקרה ששווי שתי הדירות עולה על הסכום שנקבע בסעיף) וסכום שווי שתי הדירות לא עלה על התקרה של שווי מרבי שנקבע בסעיף, יינתן פטור במכירת הדירה הראשונה בגובה ההפרש שבין תקרת שווי שתי הדירות ושווי הדירה הנוספת. יתרת שווי המכירה שאינה פטורה תחויב במס, לפי חלקה היחסי משווי המכירה, כמכירת זכות שאינה דירת מגורים מזכה (דהיינו ליניאריות רגילה).

מכיוון שהפטור ניתן במכירת הדירה הראשונה והתנאים לפטור צריכים להתקיים לאחר המכירה, הרי שבשלב הראשון תחויב המכירה והמס יוקפא לבקשת המוכר, זאת עד להתקיימות התנאים העתידיים.

מדרגות "שווי מרבי של הדירות" ו"שווי שתי הדירות הנמכרות יחד" מתעדכנות אחת לשנה והן מפורסמות בפרק 11 במדריך.



דגשים לזכאות לפטור

עקרון התא המשפחתי

לצורך מתן הפטור, יראו במוכר ובבני משפחתו, הכוללים את בן/בת הזוג, ידוע/ה בציבור וילדיו עד גיל 18 (למעט ילד נשוי/ יתום מאחד או משני הוריו), כמוכר אחד. אם אחד מבני המשפחה הללו מכר דירת מגורים בפטור ממס שבח בעבר, יראו את כל התא המשפחתי כאילו כל אחד מהם מכר דירה פטורה. (עם זאת, בהתאם לפסיקה ניתן לסתור את עקרון התא המשפחתי בכפוף לעמידה במבחנים שנקבעו).

סייג לדירה שהתקבלה במתנה

מוכר דירה שהתקבלה במתנה, חייב לעמוד בתקופת "צינון" לפני שיהיה זכאי לפטור. להלן תקופות הצינון שמתחילות מיום קבלת הדירה:

1. בדירה שלא שימשה דרך קבע למגורי מקבל המתנה: **תקופת "צינון" של 4 שנים**
2. בדירה ששימשה דרך קבע למגורי מקבל המתנה: **תקופת "צינון" של 3 שנים**
3. אם לפחות מחצית ממחיר הדירה (50%) נתקבל במתנה בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, יראו את כל הדירה כאילו התקבלה במתנה ויחולו על מכירתה הוראות אלו.
4. מוכר שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, תתחיל לגביו תקופת הצינון מיום שמלאו לו 18.

מכירת דירת מגורים מזכה כולל זכויות בנייה - סעיף 249

אם נמכרת דירת מגורים מזכה, שהתמורה ממכירתה הושפעה מזכויות בנייה קיימות או צפויות בלתי מנוצלות, המוכר יהיה זכאי לפטור (אם עמד בתנאי הזכאות כפי שפורטו לעיל) בגובה שווי הדירה ללא זכויות הבנייה.

אם שווי זה נמוך מסכום תקרת הפטור שנקבע בחוק, בסעיף 249(א)(2) המוכר יהיה זכאי לפטור נוסף בשל זכויות הבנייה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבנייה, או בסכום ההפרש שבין סכום התקרה לשווי הדירה - **לפי הסכום הנמוך**.

יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים תחויב במס שבח בלינאריות רגילה.

סכום תקרת הפטור לפי סעיף 249 מתעדכן אחת לשנה והוא מפורסם בפרק 11 במדריך



פטורים נוספים ממס שבח

1. מכירה ללא תמורה מיחיד לקרובו בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק. בחוק מוגדר מיהו קרוב לאדם פלוני לצורך הפטור: בן-זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-הזוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות יחשבו לקרוב אם הנכס המועבר התקבל במתנה או בירושה מההורים או הסבים. לעניין בן-זוג ייחשב גם ידועים בציבור.
2. העברת זכות במקרקעין ללא תמורה למדינה, לרשות מקומית, ל"קרן קיימת לישראל" או ל"קרן היסוד" פטורה ממס (סעיף 60) - לעניין קק"ל ראה השלכות חוק קק"ל (תחולת דין המס והוראת שעה) 2018 על הזכאות לפטור.
3. מכירה ללא תמורה למוסד ציבורי (סעיף 61(א)).
4. מכירת זכות במקרקעין על ידי מוסד ציבורי (סעיף 61(ב)).
5. ויתור על זכות ללא תמורה (סעיף 63).
6. פטור בהפקעה שתמורתה התקבלה זכות במקרקעין (סעיף 64).
7. פטור ממס בגין החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת (סעיף 65).
8. פטור ממס בחלוקת קרקע למתיישבים (סעיף 66).
9. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקה או איחוד מקרקעין, בין כל בעליה המשותפים ללא תמורה (סעיף 67).
10. פטור ממס בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית (סעיף 68).
11. פטור ממס בגין העברת זכות במקרקעין מנאמן לנהינה (סעיף 69).
12. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין לאיגוד, בתמורה להקצאת מניות באותו איגוד (סעיף 70).
13. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, של איגוד מתפרק לבעלי המניות (סעיף 71).



- הפטורים הנמנים לעיל (למעט מכירה על ידי מוסד ציבורי לפי סעיף 61 ב') מהווים דחיית מס עד למכירת הזכות על ידי הרוכש.
- ברשימת הפטורים הובאו עיקרי הסעיפים בחוק.
- יש לבחון את הזכאות לפטור מול ההגדרות והתנאים שנקבעו בכל סעיף.



פטורים בעסקאות מיוחדות

- בפרק חמישי 2: אופציה במקרקעין - מפורטים התנאים לפטור במכירת אופציה יחודית.
- בפרק חמישי 4: "פינוי ובינוי" - מפורטים התנאים לפטור ממס שבח במכירת זכאות ביחידת מגורים במתחם פינוי בינוי ליזם, בהתאם להגדרות והחזקות.
- בפרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תוכניות חיזוק - מפורטים התנאים לפטור ממס שבח במכירת זכויות בנייה ליזם כשהתמורה הינה חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

* ברכישה בתקופה שבין 1.6.23 עד 31.5.25 ב-18 חודשים



1. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות

הסבר כללי

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי במכירת זכות במקרקעין, יהא **הרוכש** חייב במס רכישה בשיעור משווי המכירה.

בחוק ובתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה) נקבעו שיעורי המס בהתאם לסוג הנכס הנרכש. כמו כן נקבעו התנאים לקבלת פטור מלא ופטור חלקי מהמס.

חישוב המס

בתקנה 2(1) נקבע כי שיעור מס הרכישה לגבי רכישת זכות במקרקעין **שאינה דירת מגורים** (כהגדרתה בסעיף 9 לחוק) יהיה בגובה 6% משווי המכירה (החל מיום 1.8.2013).

כחריג לשיעור מס זה, נקבע כי רכישת קרקע שקיימת לגביה תוכנית בנייה, המתירה בנייה של דירה אחת לפחות למגורים ושבגינה התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, תוך שנתיים ממועד הרכישה, תתוקן שומת מס הרכישה לפי שיעור של 5%.

בתקנה 2(2) נקבע כי שיעור מס הרכישה **לדירת מגורים** שתשמש למגורים יהיה כקבוע בסעיף 9 לחוק. בסעיף 9(ג) מוגדרת מהי דירת מגורים (לרבות דירת מעטפת כהגדרתה בסעיף). נקבע כי בעת רכישת דירת מגורים ייערך חישוב על פי מדרגות שווי ושיעור מס ייחודי לכל מדרגה. הסעיף מבחין בין מדרגות בחישוב רגיל לבין מדרגות בחישוב לדירה יחידה:

חישוב רגיל יחול על מי שבבעלותו דירת מגורים נוספת על הדירה הנרכשת.

חישוב לדירה יחידה יחול על יחיד תושב ישראל שבבעלותו רק הדירה הנרכשת.



- אם בבעלות הרוכש דירת מגורים אחת נוספת מלבד הדירה החדשה הנרכשת, אותה מכר תוך 24 חודשים¹ מיום רכישת הדירה החדשה או תוך שנה מיום שנמסרה לו הדירה החדשה אם נרכשה מקבלן (לפי המאוחר מבין 24 חודשים או שנה מקבלן), או שבבעלותו דירה נוספת שנרכשה במסגרת קבוצת רכישה שבנייתה מעוכבת והוא מכר אותה תוך 18 חודשים ממועד השלמת הבנייה (בהתאם להוראות סעיף 9 (ג1)(2)(ב1), יראוהו כבעל דירה יחידה לצורך חישוב המס.



- בעת מכירת הדירה הנוספת יש לדווח למשרד האזורי.
- לעניין מניין הדירות שבבעלות הרוכש יש לראות את הרוכש, בן-זוג, ידועים בציבור וילדים עד גיל 18 (למעט ילד נשוי/יתום מאחד או משני הוריו) כרוכש אחד. יש לבחון הלכות לעניין הפרדה רכושית והשפעה על חישוב מס רכישה.
- במניין הדירות של הרוכש, לא תחשב דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997 או דירה שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על $\frac{1}{3}$ או דירת ירושה שחלקו אינו עולה על מחצית.

בתקנה 16 נקבע כי ברכישת **משק חקלאי** יופרד חישוב מס הרכישה לחלק משווי הזכות המיוחס לבניין המשמש למגורים ולחלק המיוחס לשווי הנקי המהווה את יתרת השווי.

שיעורי המס ברכישת משק חקלאי

חלק השווי המיוחס למגורים יחויב במס על פי כללי החיוב לדירת מגורים שפורטו לעיל.

לגבי השווי הנקי יתבצע חישוב על פי שיעורי המס הבאים:

- 0.5% על חלק השווי שאינו עולה על סכום המדרגה הראשונה.
- 5% על חלק השווי שעולה על סכום המדרגה הראשונה.

- מדרגות מס הרכישה מתעדכנות אחת לשנה על פי שיעור עליית המדד. המדרגות מפורסמות בפרק ט במדריך.



- ברכישת חלק מדירה יש לחשב את המס על פי שווי הדירה בשלמותה, ואת תוצאת חישוב המס יש להכפיל בחלק הנרכש.

1 ברכישה בתקופה שבין 1.6.23 עד 31.5.25 ב-18 חודשים



חישוב מס רכישה לרכישה במסגרת "קבוצת רכישה"

בתיקון 69 לחוק, הוסדר אופן החיוב במס רכישה למי שרוכש זכות במקרקעין במסגרת קבוצות רכישה. בתיקון הוגדרה קבוצת רכישה ונקבע כי שווי הרכישה במקרה זה יהיה שווי הנכס הבנוי. בנוסף, נקבע כי מכירת זכות במקרקעין לקבוצות רכישה תחויב במע"מ ותשלומו יהיה תנאי נוסף לרישום הרכישה בטאבו.

פטורים ממס רכישה

בתקנות מס רכישה נקבעו הפטורים, ההנחות וההקלות ממס רכישה. להלן הפטורים ההנחות וההקלות השכיחים:

1. תקנה 11 - פטור לנכה, עיוור, נפגע פעולות איבה ובני משפחה של חיילים שנספו במערכה (כהגדרתם בתקנות) כדלהלן:

נכה, עיוור, נפגע פעולות איבה או בן משפחה של חייל שנספה במערכה הרוכש זכות במקרקעין **לשם שיכון** ישלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות. הפטור יינתן לזכאי לו פעמיים בלבד.

באם הרוכש זכאי לתקנה 11, הדירה שהוא רוכש היא דירתו היחידה ושווי הדירה אינו עולה על 2,500,000 ₪ הרי שיקבע פטור מחלק השווי הפטור לפי מדרגות דירה יחידה, ועל הפרש השווי הרכישה יקבע מס בשיעור 0.5%.

2. תקנה 12, 12א - הקלה לעולה (כהגדרתו בתקנות):

עולה הרוכש זכות במקרקעין בשנה שקדמה לכניסתו לישראל ועד ל-7 שנים לאחר כניסתו, זכאי להקלה במס רכישה פעם אחת לגבי רכישת דירה יחידה/חליפית (תקנה 12א) ופעם אחת לגבי רכישת עסק בו הוא/קרובו עובד (תקנה 12). שיעורי המס מפורטים בפרק ט'.

- ברכישת זכות במקרקעין על ידי בני-זוג שרק אחד מהם זכאי לחישוב המס על פי תקנה 11 או 12 יחושב מס הרכישה על פי התקנה לשני בני הזוג (גם אם נישאו תוך 12 חודשים ממועד הרכישה).
- בקשת הפטור לפי תקנה 11 או 12 תוגש על גבי טופס 2973 ותצורף לטופס ההצהרה על רכישת הזכות במקרקעין.
- מדרגת מס הרכישה על פי תקנה 12 מתעדכנת אחת לשנה על פי שיעור עליית המדד, והיא מפורסמת בפרק 11 במדריך.





3. תקנה 20 - מכירה לקרוב:

במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה $1/3$ ממס רכישה רגיל. קרוב לעניין זה: בן-זוג, הורה, צאצא, נכד, נין, בן-זוג של הצאצא, אח ואחות.

4. תקנה 21 - מכירה לבן-זוג:

מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן זוג המתגורר עם המוכר באותה דירה פטורה ממס רכישה.

5. תקנה 27 - פטור ממכירות מיסוימות:

מכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס שבח, לפי אחד מהסעיפים הבאים פטורה ממס רכישה: 54, 55, 57, 64, 65, 66, 67, 68, 69.

- ברשימת הפטורים וההקלות הובאו עיקרי הסעיפים בחוק ובתקנות.
- יש לבחון את הזכאות לפטור/הקלה מול ההגדרות והתנאים שנקבעו בכל סעיף.

סימולטור לחישוב מס רכישה



ניתן לבצע הדמיית חישוב מס רכישה לפי סוג נכס וסוגי חישוב נבחרים באתר האינטרנט של רשות המסים

לפרטים נוספים: go.gov.il/taxes | 

דוברות ומסמך רשות המסים / לפרטים



ת. הליכי השומה

להלן הליכי השומה המרכזיים על פי חוק מיסוי מקרקעין:

שומה עצמית

המנהל ישלח למוכר/רוכש הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי הצהרתו, זאת תוך 20 ימים ממועד הגשת ההצהרה.

דין ההודעה כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86 לחוק.

עריכת שומה

סעיף 78 לחוק קובע כי בעת מסירת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין, מתקיימת סמכות המנהל לקבוע את שומת המס.

המנהל, באמצעות מפקחי שומת מיסוי מקרקעין במשרדים האזוריים, ישום את המכירה הן במס שבח והן במס רכישה תוך 8 חודשים מהגשת ההצהרה לפי השומה העצמית, או לפי מיטב שפיטה. במקרה של שומה לפי מיטב שפיטה יזמין המפקח את המוכר/רוכש לדיון לפני החלטתו.

המנהל ישלח הודעת שומה לחייב בתשלום המס, בה יפרט את מרכיבי השומה ואת סכום המס לתשלום.

הבהרה: אם לא נמסרה למנהל הצהרה במועד שנקבע בחוק, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה, ומשלא נענה, רשאי לשום את מרכיבי השומה ואת סכום המס בהתאם לנתונים שברשותו.

השגה

סעיף 87 לחוק קובע כי מוכר/רוכש שקיבל הודעת שומה ויש לו מחלוקת בקשר לנתוניה, רשאי להגיש השגה תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הנמסרה לו ההודעה. אם לא יכול להגיש במועד זה - יכול לבקש הארכת מועד (ראה תנאים שנקבעו בסעיף 87א) ולהגיש עד למועד שאישר מנהל מס שבח (ככל שאישר).

ההשגה תוגש על גבי **טופס 7013** באופן מפורט ומנומק תוך ציון הסכום שאינו שנוי במחלוקת ודרך חישובו. יש להגיש את הטופס באופן מקוון על ידי עו"ד באמצעות מערכת שבח.נט או באמצעות אתר רשות המסים. בהשגה על שומה בהעדר הצהרה חלה חובה לצרף טופס הצהרה.



המנהל יזמן את המשיג להשמעת טענותיו, וישיב לו את החלטתו באופן מנומק ובכתב, זאת תוך 8 חודשים מיום שהוגשה ההשגה (או שנה בנסיבות שמצויות בחוק).

ערר/ערעור

סעיף 88 לחוק קובע כי מוכר/רוכש הרואה עצמו מקופח מהחלטת המנהל בהשגה, רשאי להגיש ערר לוועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה. בעת הגשת כתב הערר, ישלם העורר אגרה.

על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש ערעור בבעיה משפטית בלבד לבית המשפט העליון בהתאם לסעיף 90 לחוק תוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה.

תיקון השומה

סעיף 85 לחוק קובע כי ניתן לתקן שומה תוך 4 שנים מיום שנעשתה, וזאת אם התקיים אחד מהמקרים הבאים:

- נתגלו עובדות חדשות שלא היו ידועות למנהל בעת עשיית השומה אשר עשויות לחייב במס או לשנות את סכום המס.
- נמסרה הצהרה בלתי נכונה, שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס.
- נתגלתה טעות בשומה.

תיקון השומה יכול להיעשות ביוזמת המנהל או בעקבות פנייתו של מי ששילם מס.

בקשה לתיקון שומה תוגש על גבי **טופס 7085**. את טופס בקשת תיקון השומה חובה להגיש באופן מקוון על ידי עו"ד באמצעות מערכת שבח.נט או באמצעות אתר רשות המסים, והיא תכלול הסבר על מהות הבקשה בצירוף מסמכים תומכים. כמו כן, יצוין סכום המס שאינו שנוי במחלוקת.

ביטול עסקה

אם הצדדים לעסקה החליטו לבטלה, עליהם להגיש הודעה על כך למנהל מס שבח על גבי טופס 6130. אם המנהל שוכנע כי אכן מדובר בביטול עסקה מעיקרא, יבטל השומות שערך, ויחזיר את תשלומי המס ששולמו.



הארכת מועדים בעקבות מלחמת חרבות ברזל

1. כללי

ביום 28.11.23 פורסם ברשומות חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (הליכי מס ומענקי סיוע), התשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת המועדים")¹. במסגרת חוק הארכת המועדים הוארכו תקופות מיסוימוות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"). הוראת ביצוע זו נועדה להבהיר את האמור בחוק הארכת המועדים.

2. הארכת תקופות המסתיימות בתקופה הקובעת או בחודשיים שלאחריה

בסעיף 2 לחוק הארכת המועדים נקבע כי תקופה המתקיימים לגביה שני התנאים להלן, תוארך בתקופה שאורכה כאורך התקופה הקובעת - כלומר, ב-3 חודשים. "התקופה הקובעת" - התקופה שמיום 7.10.23 ועד ליום 7.1.24 (להלן: "התקופה הקובעת"). ואלה התנאים:

- א. מועדי תחילתן של התקופות חלים לפני תום התקופה הקובעת.
- ב. מועדי סיומן של התקופות חלים בתקופה הקובעת או בחודשיים שלאחריה.

ואלה הסעיפים בחוק מיסוי מקרקעין המושפעים מהוראות החוק:

2.1 בקשה והחלטה להקטנת מקדמה:

2.1.1 סעיף 15(ה)(1) לעניין התקופה הקבועה בו להגשת בקשה להקטין את שיעורי המקדמה הקבועים בסעיף קטן (ב).

2.1.2 סעיף 15(ה)(2) ו-15(ו)(1).

סעיף 2 לחוק הארכת המועדים מאפשר את הארכת המועדים להגשת הבקשה על ידי המוכר/הרוכש ואת מתן ההחלטה ע"י מנהל מיסוי מקרקעין, כך שהמועד למתן החלטה בבקשה להקטנת מקדמה והמועד להגשת הבקשה לבחינת החלטת המנהל על פי ס' 15(ו)(1) לחוק יוארכו ב-3 חודשים מתום התקופה המקורית.

2.2 מסירת הודעות

2.2.1 סעיף 49א(7) - הודעה על מכירת אופציה ייחודית

2.2.2 סעיף 49א(א) - הודעה של יזם לעניין פינוי בינוי

2.2.3 סעיף 49לב(2)א - הודעה של המוכר בעסקאות תמ"א 38 (חיזוק והריסה)

2.2.4 סעיף 75(ג) - מסירת הודעה על הקצאה באיגוד מקרקעין

2.2.5 סעיף 75א - הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי שיום המכירה שלה נדחה לפי ס' 19(א3)



2.3 הליכי שומה

סעיף 78 - המועד למשלוח הודעת שומה לפי סעיף 78(א) והמועד להוצאת שומה על פי אחת מהחלופות הקבועות בס' 78(ב) לאחר שנמסרה למנהל מיסוי מקרקעין הצהרה לפי ס' 73(א) או (ב) ולפי ס' 73(ג) [אישור שומה עצמית או שומה לפי מיטב השפיטה]

2.4 תיקוני שומה

2.4.1 סעיף 85 - המועד לתיקון שומה הן ביוזמת מנהל מיסוי מקרקעין והן על ידי הנישום

2.4.2 סעיף 85א - המועד לתיקון שומה בשינוי מבנה

2.5 השגות ועררים

2.5.1 סעיף 87 - המועד להגשת השגה ולמתן החלטה בהשגה

2.5.2 סעיף 88 - המועד להגשת ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין

2.5.3 סעיף 75א- הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי שיום המכירה נדחה לפי סעיף 19(א3)

2.6 תחשיב דירה יחידה ברכישה ומתן פטור במכר דירת מגורים

על פי סעיף 3 לחוק הארכת המועדים, בחישוב התקופות שנקבעו בסעיפים בחוק מיסוי מקרקעין שיפורטו להלן, די בכך שיום אחד או יותר של התקופה הקבועה בהם חל בתקופה הקובעת, יביא הדבר לכך שהמועד יוארך למועד המאוחר מבין אלו:

א. 3 חודשים לאחר סיום התקופה הקובעת (7.1.24);

ב. 3 חודשים לאחר המועד המקורי, שבו אמורה הייתה להסתיים התקופה הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין.

הסעיפים הרלוונטיים בחוק מיסוי מקרקעין הם אלו הנוגעים לזכאות לתחשיב דירה יחידה ברכישה דירה, לזכאות לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שמתבקש בגינה פטור לפי ס' 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ולפי ס' 49ה לחוק מיסוי מקרקעין:

א. סעיף 9(ג1)(2)(ב), סעיף 9(ג1)(2)(ב1)(2)(ב) וסעיף 9(ג1)(4)(ב)

ב. סעיף 49ג(1)

ג. סעיף 49ה

פירוט חוק הארכת מועדים בכל הקשור למיסוי מקרקעין, דגשים ודוגמאות ניתן למצוא בה"ב 1/2024



תשלום המס וגבייתו



תשלום המס

תשלום על פי שומה עצמית - סעיף 90א

חייב במס ישלם את המס על פי שומתו העצמית בתוך 60 יום מתאריך העסקה (ר' בהמשך אפשרות לדחיה לפי סעיף 51).

תשלום יתרת מס ע"פ שומה - סעיף 91

את יתרת המס על פי השומה שערך המנהל, יש לשלם בתוך 15 יום מיום שנמסרה השומה לחייב.

תשלום מס בהשגה

אם החייב בתשלום המס השיג על השומה, ישלם את המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 יום מיום מסירת הודעת השומה.

תשלום המס לפי סעיף 51

חובת תשלום המס תידחה לתאריך שבו יתקיים אחד מאלה:

- הרוכש קיבל החזקה במקרקעין.
 - הרוכש שילם סכום העולה על 50% ממחיר הזכות (לגבי חבות במס רכישה) ו-40% (מס שבח).
 - הרוכש קיבל ייפוי כוח לרשום זכותו במקרקעין.
- סעיף 76 לחוק קובע כי בעת שתנאי הדוחה את תשלום המס על פי סעיף 51 חדל להתקיים, יש להודיע על כך למנהל תוך 14 יום (על פיגור בהגשת ההודעה יחול קנס לפי סעיף 94א(א)(1)).

דחיית תשלום המס - סעיף 91א

בסמכות המנהל לדחות את מועד חובת תשלום המס כולו או מקצתו, אם ראה סיבה מספקת לכך ובלבד שעל תקופת הדחייה יחולו הפרשי הצמדה וריבית.



גביית המס

ככלל, על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, תחול פקודת המסים (גבייה).
הפרשי הצמדה וריבית - סעיף 94.
על סכומי המס שלא שולמו במועד החוקי יתווספו הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

- גם אם נדחה מועד חובת תשלום המס על פי סעיף 51 לחוק, יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כאמור.
- בסמכות המנהל לפטור מתשלומי ריבית והצמדה כולם או מקצתם אם ראה סיבה מספקת לכך.



קנס על אי הגשת הצהרה - סעיף 94א(א)(1)

מי שלא הגיש הודעה במועד החוקי, יחויב בקנס אי הצהרה בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הקנס יתואם אחת לשנה).

קנס על אי הגשת הודעה 94א(א)(2)

מי שלא הגיש הודעה במועד החוקי, יחויב בקנס אי הודעה בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הקנס יתואם אחת לשנה).

קנס על פיגור בתשלום - סעיף 94ב

על סכום שחייבים לשלם על-פי החוק ולא שולם במועד, יתווסף קנס בשיעור של 0.2% לכל שבוע של פיגור.
הבהרה: קנס אי הגשת הצהרה וקנס אי תשלום במועד לא יחולו על תקופה מקבילה.

פטור מתשלום קנס - סעיף 94ג

בסמכות המנהל לפטור מתשלום קנס אי הצהרה במועד וקנס אי תשלום במועד וזאת אם ראה סיבה מספקת לכך.

זקיפת תשלומים - סעיף 94ד

מי ששילם סכום כלשהו על חשבון חוב המס, ייזקפו התשלומים לפי החלק היחסי של מרכיבי החוב (קרן, ריבית, הפרשי הצמדה).

קנס גירעון - סעיף 95(א) ו-95(ב)

במכירה ששולם עליה מס ואשר נקבע לגביה גירעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה, והמנהל סבר שהגירעון נובע מהתרשלות המוכר, או באי-מסירת הצהרה, יתווסף לסכום המס המגיע קנס השווה ל-15% מסכום הגירעון.



אם סבר המנהל שהגירעון נוצר במזיד או מתוך כוונה לחמוק מתשלום מס, לסכום הקנס יתווסף קנס השווה ל-30% מסכום הגירעון.

גירעון = הסכום העודף של המס המגיע במכירה על המס שחושב על פי ההצהרה.

המנהל רשאי לפטור מן הקנס אם ראה סיבה מספקת לכך.
על הקנס יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

קנס מינהלי (מכוח חוק העבירות המנהליות והתקנות)

מי שחייב במס שבח או במס רכישה, ולא מסר במועד הצהרה כאמור בסעיף 73 לחוק, ללא סיבה מוצדקת, יוטל עליו קנס מנהלי בשיעור 5% מהמס המגיע, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שנקבע למסירת ההצהרה ועד ליום מסירתה.

מי שפטור ממס ואשר בלא סיבה מספקת, לא מסר במועד הצהרה, יוטל עליו קנס בשיעור 2 פרומיל משווי הזכות שנמכרה בתוספת ריבית והצמדה.

מוכר/רוכש שהוטל עליו קנס מינהלי, רשאי שלא לשלמו ולהודיע למשרד האזורי תוך 30 ימים על בקשתו להישפט.

מצב הטיפול בשומה



באתר האינטרנט של רשות המסים ניתן
לבדוק האם הסתיים הטיפול בשומת מס
שבח / מס רכישה נבחרת.

המידע זמין לכל פונה היודע את מספר
השומה והמשרד האזורי המטפל.

go.gov.il/taxes | 

דברות שיתוף רשות המסים / לימ



ט. טבלאות חישוב

מדרגות מס שבח לסעיף 49:

התקופה	שווי שתי הדירות הנמכרות יחד	שווי מרבי של הדירות
מיום 1.1.2024 ועד 31.12.2027	₪ 2,252,000	₪ 3,746,000

תקרת פטור לדירת מגורים מזכה:

התקופה	תקרת הפטור
מיום 1.1.2024 ועד 31.12.2027	₪ 5,008,000

מדרגות מס שבח לסעיף 49:

התקופה	תקרת הפטור	רצפת הפטור
מיום 16.1.2024 ועד 15.01.2028	עד 2,428,100 ₪	מעל 607,000 ₪

מדרגות מס רכישה לדירה בחישוב רגיל:

התקופה	שיעור מס 8%	שיעור מס 10%
מיום 16.1.2024 ועד 15.01.2028	על חלק השווי שעד 6,055,070 ₪	על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪



מדרגות מס רכישה לדירה יחידה:

התקופה	לא ישולם מס	שיעור מס 3.5%
מיום 15.01.2028 ועד 16.1.2024	על חלק השווי שעד ₪ 1,978,745	על חלק השווי שבין ₪ 1,978,745 לבין 2,347,040

שיעור מס 5%	שיעור מס 8%	שיעור מס 10%
על חלק השווי שבין 2,347,040 ₪ לבין 6,055,070	על חלק השווי שבין ₪ 6,055,070 עד 20,183,565	על חלק השווי העולה על 20,183,565

מדרגות מס רכישה ל"שווי הנקי" במשק חקלאי:

התקופה	שיעור מס 0.5%	שיעור מס 5%
מיום 15.01.2027 ועד 16.1.2026	על חלק השווי שעד ₪ 631,335	על חלק השווי העולה על 631,335

מדרגות מס רכישה לתקנה 12א - הקלה לעולה ברכישת דירת מגורים יחידה/ חליפית:

התקופה	לא ישולם מס	שיעור מס 0.5%	שיעור מס 8%
מיום 16.1.2025 ועד 15.01.2028	על חלק השווי שעד ₪ 1,978,745	על חלק השווי שעד ₪ 6,055,070	על חלק השווי העולה על 6,055,070 ועד 20,183,565 *₪

*בדירה ששוויה מעל סכום זה, ההקלה שבתקנה 12א לא תחול

מדרגות מס רכישה לתקנה 12 - פטור לעולה ברכישת בית עסק:

התקופה	שיעור מס 0.5%	שיעור מס 5%
מיום 16.1.2025 ועד 15.01.2028	על חלק השווי שעד 1,988,090	על חלק השווי העולה על 1,988,090

קנסות פיגור לשנת 2026:

- קנס על אי הגשת הצהרה במועד 310 (לכל שבועיים איחור)
- קנס על אי הגשת הודעה במועד 250 (לכל שבועיים איחור)



שיעורי המס ההיסטורי

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(3)

יחיד - זכות במקרקעין ויחיד שאינו בעל מניות מהותי

שנת המס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ואילך
1948	12	13	13	15	17	19	21	23	25
1949	13	14	14	16	18	20	22	24	25
1950	14	15	15	17	19	21	23	25	25
1951	15	16	16	18	20	22	24	25	25
1952	16	17	17	19	21	23	25	25	25
1953	17	18	18	20	22	24	25	25	25
1954	18	19	19	21	23	25	25	25	25
1955	19	20	20	22	24	25	25	25	25
1956	20	20	21	23	25	25	25	25	25
1957	21	20	21	23	25	25	25	25	25
1958	22	20	21	23	25	25	25	25	25
1959	23	20	21	23	25	25	25	25	25
1960	24	20	21	23	25	25	25	25	25

יחיד בעל מניות מהותי

שנת המס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ואילך
1948	12	13	13	15	17	19	21	23	26	28	30
1949	13	14	14	16	18	20	22	24	27	29	30
1950	14	15	15	17	19	21	23	25	28	30	30
1951	15	16	16	18	20	22	24	26	29	30	30
1952	16	17	17	19	21	23	25	27	30	30	30
1953	17	18	18	20	22	24	26	28	30	30	30
1954	18	19	19	21	23	25	27	29	30	30	30
1955	19	20	20	22	24	26	28	30	30	30	30
1956	20	20	21	23	25	27	29	30	30	30	30
1957	21	20	21	23	25	27	29	30	30	30	30
1958	22	20	21	23	25	27	29	30	30	30	30
1959	23	20	21	23	25	27	29	30	30	30	30
1960	24	20	21	23	25	27	29	30	30	30	30



חישוב לפי סעיף 48א(ד)(2)

יחיד

שנת המס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ואילך
1948	12	19	20	21	22	23	24	25
1949	13	20	21	22	23	24	25	25
1950	14	20	21	23	24	25	25	25
1951	15	20	21	23	25	25	25	25
1952	16	20	21	23	25	25	25	25
1953	17	20	21	23	25	25	25	25
1954	18	20	21	23	25	25	25	25
1955	19	20	21	23	25	25	25	25
1956	20	20	21	23	25	25	25	25
1957	21	20	21	23	25	25	25	25
1958	22	20	21	23	25	25	25	25
1959	23	20	21	23	25	25	25	25
1960	24	20	21	23	25	25	25	25

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(3)

חברה

שנת המס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ואילך
1948	12	13	14	16	18	20	22	24	23
1949	13	14	15	17	19	21	23	24	23
1950	14	15	16	18	20	22	24	24	23
1951	15	16	17	19	21	23	25	24	23
1952	16	17	18	20	22	24	25	24	23
1953	17	18	19	21	23	25	25	24	23
1954	18	19	20	22	24	26	25	24	23
1955	19	20	21	23	25	26.5	25	24	23
1956	20	21	22	24	26	26.5	25	24	23
1957	21	22	23	25	26.5	26.5	25	24	23
1958	22	23	24	25	26.5	26.5	25	24	23
1959	23	24	25	25	26.5	26.5	25	24	23
1960	24	24	25	25	26.5	26.5	25	24	23



חישוב לפי סעיף 48א(ד)(2) חברה

שנת המס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ואילך
1948	12	19	20	21	22	23	24	24	23
1949	13	20	21	22	23	24	25	24	23
1950	14	21	22	23	24	25	25	24	23
1951	15	22	23	24	25	25	25	24	23
1952	16	23	24	25	26	25	25	24	23
1953	17	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1954	18	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1955	19	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1956	20	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1957	21	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1958	22	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1959	23	24	25	25	26.5	25	25	24	23
1960	24	24	25	25	26.5	25	25	24	23



■ מידע כללי

רשימת המשרדים האזוריים:

שם המשרד	כתובת	מיקוד
באר שבע	רח' רגר יצחק 81	8489423
חדרה	רח' הלל יפה 1	3820301
חיפה	רח' נחום חת 7 טירת הכרמל	3508506
טבריה	רח' יהודה הלוי 1 (קניון ביג פאשין דנילוף)	1424625
ירושלים	רח' כנפי נשרים 66	9546456
מרכז	דרך מנחם בגין 125 ת"א (קומה 15)	6701201
נצרת	רח' מרג אבן עמר (מגדלי נצרת)	1610001
נתניה	רח' שדרות בן צבי 18	4242208
רחובות	רח' רוז'ינסקי 11	7645311
תל אביב	דרך מנחם בגין 125 (קומה 16)	6701201



מועדי קבלת קהל במשרדים



קבלת קהל מחלקת גבייה:

בימים: א', ב', ד', ה' - תתקיים קבלת קהל בין השעות: 13:00-8:30
ובימים: ב', ד' - גם בין השעות: 18:00-15:00

בימי ג' - תתקיים קבלת קהל בנושאי עיקולים ופיצויי איבה בלבד

קבלת קהל במחלקת פעולות איבה במשרדי מיסוי מקרקעין
ירושלים, חיפה ותל-אביב, בימים א, ב, ד, ה בין השעות: 13:00-8:30

מערכת לפניית הציבור:

ניתן לפנות בשאלות בנושאים הקשורים למיסוי מקרקעין באמצעות
מרכז תמיכה מקצועי - מיסוי מקרקעין - ראה עמוד 8

לקבלת מידע מעודכן ניתן לפנות לאתר רשות המסים

go.gov.il/taxes | 



תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע - 2009

התקנות קובעות כי עבור הפעולות והשירותים הבאים שינתנו בשנת 2026 תיגבה אגרה כדלהלן:

עיון במסמכים וצילומים

- (1) אם יום המכירה הוא פחות מחמש שנים לפני יום הגשת הבקשה 96₪
(2) אם יום המכירה הוא חמש שנים או יותר לפני יום הגשת הבקשה 230₪

אישור על תשלום מסים לפי החוק

- (1) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה מוקדם לשנת המס 1983 230₪
(2) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה הוא בשנת המס 1983 או לאחריה, ובלבד שלגבי שני האישורים הראשונים בשל כל מכירה לא תיגבה אגרה 64₪

הדמיית שומה חישוב מס השבח הנובע ממכירה או מפעולה
באיגוד מקרקעין 96₪

בירור מצבת זכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד מקרקעין
הרשומים על שמו של המבקש והפקת פלט 96₪

בירור בדבר מכירות שעשה המבקש ורשומות
במרשמי המנהל והפקת פלט 96₪

* הסכומים הנקובים בתקנה יתואמו ב-16 בינואר של כל שנה.

את הבקשה לקבלת פעולה/שירות יש לשלוח דרך **אתר האינטרנט של רשות המסים** או למשרד האזורי בדואר/בפקס וזאת על-גבי **טופס 703** שניתן להוריד מאתר האינטרנט של רשות המסים.

המשרד המטפל ישלח לפונה מכתב תשובה לבקשה בצירוף שובר תשלום אם ניתן לתת הפעולה/שירות המבוקש.

את שובר התשלום ניתן לשלם במזומן בלבד בבנק הדואר או דרך **אתר האינטרנט של רשות המסים**.

יש להקפיד ולמלא את כל סעיפי טופס הבקשה.



נספח

אזרחים שרכושם נפגע בפעולות מלחמה ואיבה

אזרחים יקרים

במקרה שרכושכם נפגע בפעולות מלחמה או איבה. המדינה לקחה על עצמה לפצות אתכם, על פי חוק, על נזק שנגרם לכם כתוצאה מפעולה כזו וזאת על מנת להשיב את המצב לקדמותו מהר ככל שניתן. באתר רשות המסים קיים מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות מלחמה או איבה בו מפורטות זכויותיכם ומובהר לכם כיצד עליכם לפעול לשם מיצוי זכויותיכם.

